



## **157° Esercizio**

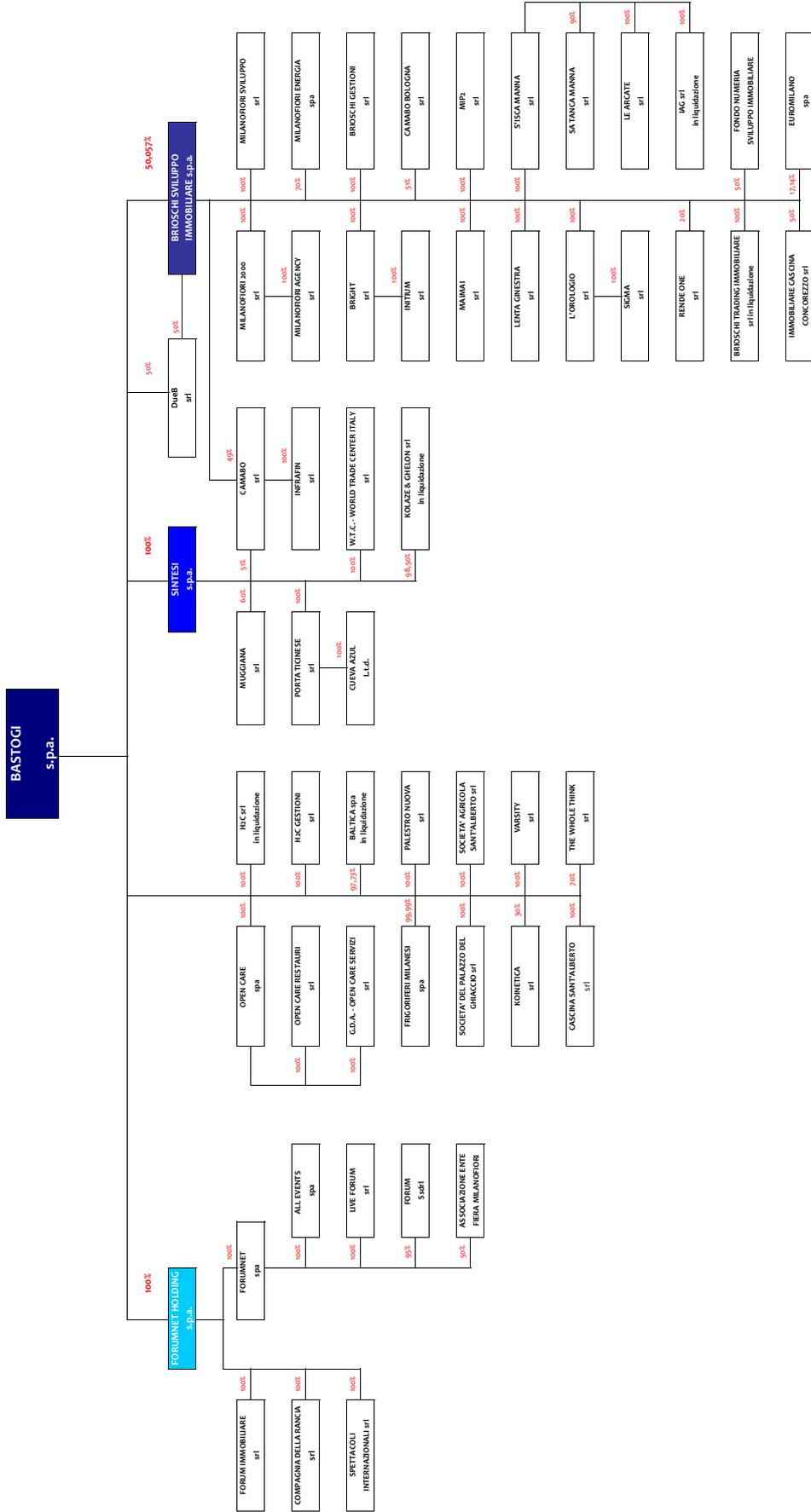
### **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 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 Bastogi</b>	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Settori operativi	pag.	9
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	14
Fatti di rilievo del periodo	pag.	16
Eventi successivi al 30 giugno 2018	pag.	19
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	20
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	21
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018</b>		
Conto economico consolidato	pag.	36
Conto economico complessivo consolidato	pag.	37
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	38
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	40
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	41
Note esplicative	pag.	43
Allegati	pag.	92
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	93
Relazione della Società di Revisione	pag.	94

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 30 GIUGNO 2018



## **ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Presidente	Marco Cabassi
Amministratore Delegato	Andrea Raschi
Consiglieri	Sara M. Barbè Rebeca Gómez Tafalla Giulio Ferrari Maria Adelaide Marchesoni Fabio Silva

### **COLLEGIO SINDACALE**

Presidente	Gigliola Adele Villa
Sindaci effettivi	Walter Cecconi Roberto Castoldi
Sindaci supplenti	Ambrogio Brambilla 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 Bastogi 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 e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

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

## **Premessa**

La presente Relazione finanziaria semestrale 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.

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 Bastogi 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” delle note esplicative.

## **Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2018**

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

Nel corso del primo semestre del 2018 sono proseguite le attività del Gruppo Bastogi finalizzate al raggiungimento del pieno equilibrio finanziario.

Il primo semestre dell’esercizio in corso è stato caratterizzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo che ha generato effetti economici positivi per circa 39,5 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Il margine operativo lordo al 30 giugno 2018 è pari a 45,4 milioni di euro rispetto a 6 milioni di euro al 30 giugno 2017 ed è stato determinato, oltre che dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin, dal positivo andamento delle attività di intrattenimento che evidenziano un margine operativo lordo pari a 4,7 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2017.

I corrispettivi della cessione del complesso di via Darwin, pari a complessivi 100 milioni di euro circa (al netto di 2,3 milioni di euro di componenti variabili che verranno definite a consuntivo), hanno inoltre permesso di migliorare sensibilmente la posizione finanziaria netta di Gruppo per circa 77 milioni di euro (210,6 milioni di euro rispetto a 287,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017). L’esposizione nei confronti del sistema creditizio è stata ridotta per circa 49 milioni di euro e sono state rimborsate posizioni scadute di natura non finanziaria per complessivi 6 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 6 milioni di euro rispetto a 6,8 milioni di euro al 30 giugno 2017.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,6 milioni di euro, rispetto a 1,6 milioni di euro al 30 giugno 2017.

Il risultato complessivo, al netto di imposte per 7,6 milioni di euro, è dunque positivo di 27,2 milioni di euro (di cui 15,4 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 13,8 milioni di euro al 30 giugno 2017 (di cui 15,5 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2018 ammonta a 74,6 milioni di euro rispetto a 48,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è attribuibile all'utile complessivo di periodo.

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 e servizi	23.375	22.808
Altri ricavi	39.986	651
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>64.392</b>	<b>32.628</b>
Costo degli immobili venduti	(843)	(8.241)
Costi per servizi	(9.792)	(9.947)
Costi del personale	(5.455)	(5.300)
Altri costi operativi	(2.865)	(3.142)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>45.437</b>	<b>5.998</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(4.224)	(5.057)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>41.213</b>	<b>941</b>
Risultato da partecipazioni	(1.015)	(987)
Risultato della gestione finanziaria	(6.046)	(6.792)
Proventi/oneri non ricorrenti	0	24.406
Imposte	(7.618)	(5.398)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>26.534</b>	<b>12.170</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	616	1.623
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>27.150</b>	<b>13.793</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	15.354	15.506
* 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	71.244	75.748
Investimenti immobiliari	132.255	131.340
Avviamento ed altre attività immateriali	306	322
Partecipazioni	74	51
Rimanenze	134.264	135.107
Altre attività correnti e non correnti	42.671	44.341
(Altre passività correnti e non correnti)	(95.708)	(109.023)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	58.058
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>285.166</b>	<b>335.944</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>16.150</b>	<b>1.758</b>
Capitale e riserve di terzi	58.458	46.627
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>74.608</b>	<b>48.385</b>
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(37.679)	(13.983)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	79.977	122.074
Debiti da leasing finanziari	3.830	3.999
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>44.528</b>	<b>112.090</b>
Debiti verso banche	113.890	121.081
Debiti da leasing finanziari	41.728	43.193
Altre passività finanziarie	10.412	11.195
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>166.030</b>	<b>175.469</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>210.558</b>	<b>287.559</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>285.166</b>	<b>335.944</b>

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2017:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	31 dic. 2017
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(25)	(25)
Debiti verso banche	8.017	7.860
Debiti da leasing finanziari	7	7
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>7.999</b>	<b>7.842</b>
Debiti verso banche	0	0
Debiti da leasing finanziari	6	10
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>8.005</b>	<b>7.852</b>

## Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30-giu-18
Ricavi da cessioni immobili merce	1.031	0	0	0	0	1.031
Ricavi da affitti e servizi	6.431	10.642	3.288	4.563	(1.549)	23.375
Altri ricavi	39.598	294	102	38	(46)	39.986
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>47.060</b>	<b>10.936</b>	<b>3.390</b>	<b>4.601</b>	<b>(1.595)</b>	<b>64.392</b>
Costo degli immobili venduti	(843)	0	0	0	0	(843)
Costi per servizi	(3.452)	(4.251)	(1.281)	(1.833)	1.025	(9.792)
Costi del personale	(1.316)	(1.438)	(1.081)	(1.620)	0	(5.455)
Altri costi operativi	(1.078)	(595)	(354)	(1.412)	574	(2.865)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>40.371</b>	<b>4.652</b>	<b>674</b>	<b>(264)</b>	<b>4</b>	<b>45.437</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.359)	(790)	(695)	(380)	0	(4.224)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>38.012</b>	<b>3.862</b>	<b>(21)</b>	<b>(644)</b>	<b>4</b>	<b>41.213</b>
Risultato da partecipazioni	(1.015)	0	0	0	0	(1.015)
Risultato della gestione finanziaria	(5.043)	(87)	(75)	(837)	(4)	(6.046)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/(perdita) del periodo ante imposte</b>	<b>31.954</b>	<b>3.775</b>	<b>(96)</b>	<b>(1.481)</b>	<b>0</b>	<b>34.152</b>
Imposte						(7.618)
<b>Utile/(perdita) del periodo</b>						<b>26.534</b>

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersectoriali	30-giu-17
Ricavi da cessioni immobili merce	9.169	0	0	0	0	9.169
Ricavi da affitti e servizi	7.544	9.507	3.141	4.003	(1.387)	22.808
Altri ricavi	235	329	111	93	(117)	651
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>16.948</b>	<b>9.836</b>	<b>3.252</b>	<b>4.096</b>	<b>(1.504)</b>	<b>32.628</b>
Costo degli immobili venduti	(8.245)	0	0	0	4	(8.241)
Costi per servizi	(2.922)	(4.701)	(1.375)	(1.672)	723	(9.947)
Costi del personale	(1.403)	(1.343)	(1.079)	(1.457)	(18)	(5.300)
Altri costi operativi	(1.624)	(643)	(407)	(1.267)	799	(3.142)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>2.754</b>	<b>3.149</b>	<b>391</b>	<b>(300)</b>	<b>4</b>	<b>5.998</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(3.247)	(766)	(668)	(376)	0	(5.057)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(493)</b>	<b>2.383</b>	<b>(277)</b>	<b>(676)</b>	<b>4</b>	<b>941</b>
Risultato da partecipazioni	(987)	0	0	0	0	(987)
Risultato della gestione finanziaria	(5.951)	(120)	(271)	(446)	(4)	(6.792)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	24.406	0	0	0	0	24.406
<b>Utile/(perdita) del periodo ante imposte</b>	<b>16.975</b>	<b>2.263</b>	<b>(548)</b>	<b>(1.122)</b>	<b>0</b>	<b>17.568</b>
Imposte						(5.398)
<b>Utile/(perdita) del periodo</b>						<b>12.170</b>

### Immobiliare

Nel settore immobiliare Bastogi opera principalmente tramite Brioschi (50,057%), e Sintesi (100%).

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

Brioschi 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, come indicato in precedenza, l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di cessione a un primario investitore internazionale per un corrispettivo complessivo di circa 100 milioni di euro, al netto di componenti variabili per 2,3 milioni di euro che verranno consuntivate successivamente al rogito.

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.

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

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

Il comparto immobiliare ha registrato nel corso del primo semestre dell'anno un utile ante imposte di 32 milioni di euro rispetto a 17 milioni di euro al 30 giugno 2017. L'utile ante imposte del periodo include tra gli altri il margine derivante dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, per complessivi 39,5 milioni di euro, oneri finanziari netti per 5 milioni di euro e svalutazioni di partecipazioni per 1 milione di euro. L'utile ante imposte al 30 giugno 2017 includeva componenti positive di reddito di natura non ricorrente per complessivi 24,4 milioni di euro, principalmente riconducibili al contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate, ampiamente commentato nel seguito.

### Intrattenimento

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

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

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

Nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2017 la controllata All Events si è aggiudicata la procedura per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per un ulteriore periodo di sei anni a decorrere dalla firma del contratto. La decorrenza è soggetta alla definizione del ricorso avverso l'aggiudicazione nelle cui more la concessione, scaduta nel mese di settembre 2016, è stata prorogata più volte e da ultimo fino al 15 ottobre 2018.

Il Gruppo ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in territorio italiano (Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è riconosciuta e sollecitata a livello nazionale e internazionale. Il Palazzo dello Sport di Roma e il Mediolanum Forum sono le uniche arene italiane ammesse alla European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

Nel corso del primo semestre del 2018 il settore dell'Intrattenimento ha ulteriormente migliorato le crescenti performance degli ultimi anni, registrando un utile ante imposte di 3,8 milioni di euro rispetto a 2,3 milioni di euro al 30 giugno 2017. Il miglioramento è principalmente riconducibile al positivo andamento degli eventi ospitati, sia di genere musicale sia sportivo.

### Arte e Cultura

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

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

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

Nata dal processo di riconversione della storica Frigoriferi Milanesi, Open Care fornisce servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione delle opere e degli oggetti d'arte.

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

Il complesso immobiliare di via Piranesi 10-12-14 comprende anche il Palazzo del Ghiaccio di proprietà dell'omonima controllata. L'importante intervento di restauro, avviato nel 2005 e concluso nel 2007, ha armonizzato l'originale identità estetica della struttura con la funzionalità e la modularità degli ambienti, rendendo il Palazzo del Ghiaccio uno spazio polifunzionale adatto ad accogliere un'ampia tipologia di eventi. Infine Open Care sta consolidando i propri rapporti con alcune case d'asta nazionali, proponendosi con successo come polo presso cui organizzare le esposizioni e le aste.

Da un punto di vista economico, il settore Arte e Cultura ha registrato un sostanziale pareggio operativo rispetto a una perdita di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2017.

#### Altre attività

Le altre attività minori hanno registrato una performance operativa complessivamente in linea con quella del primo semestre del 2017, principalmente grazie al positivo andamento delle attività alberghiere.

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

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio connesso alla continuità aziendale, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017.

La capogruppo Bastogi Spa ha una linea chirografaria di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco BPM S.p.A., scaduta al 31 ottobre 2016 ed una linea chirografaria a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A per le quali sono attualmente in corso di formalizzazione con le controparti bancarie gli accordi volti a definire i piani di rimborso delle linee nel medio periodo.

Per quanto riguarda il settore Immobiliare, la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano (per un corrispettivo di circa 100 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 del Gruppo Brioschi 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 del Gruppo Brioschi.

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 della presente relazione non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo Brioschi. 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.

Per quanto concerne invece la controllata Sintesi, l'allungamento dei tempi prevedibili di incasso dell'indennizzo relativo al Carcere di Bollate ha reso necessario presentare al sistema bancario una proposta di ridefinizione nel medio periodo dei termini del finanziamento (debito per capitale e interessi pari a complessivi 57,8 milioni di euro al 30 giugno 2018), nel presupposto che una parte verrà rimborsata tramite i flussi derivanti dall'indennizzo (si veda la sezione "Cenni generali sui principali contenziosi" per maggiori informazioni sulle possibili tempistiche di incasso) e, per la parte residua, attraverso la cessione di asset e/o in funzione dei flussi finanziari generati dai settori

operativi . Il debito è comunque assistito da garanzie reali più che capienti. A fine luglio sono stati definiti i termini dell'accordo con le controparti bancarie; è stata dunque inviata una proposta e si è in attesa che le parti prendano le necessarie delibere.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 10,3 milioni di euro al 30 giugno 2018 rispetto a 15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa stanno infatti consentendo un'important e accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e tributaria.

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

Tenuto conto a) dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data della presente relazione, di quelli attesi per i prossimi anni nonché delle attuali disponibilità liquide, b) degli effetti economici e finanziari derivanti dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, c) della sentenza di ottemperanza del TAR Lombardia che ha definito i termini e le modalità per il pagamento a Sintesi degli importi passati in giudicato nell'ambito del contenzioso relativo al carcere di Bollate, d) dell'attuale stato delle interlocuzioni con il sistema bancario per la ridefinizione di alcune posizioni a medio lungo termine dei debiti a breve, nonché e) delle più che capienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso integrale dei debiti bancari, gli Amministratori ritengono comunque appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale.

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

## **Fatti di rilievo del periodo**

### **Bastogi**

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017

Il 24 maggio 2018 l'assemblea degli azionisti di Bastogi Spa ha approvato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 7.332.073 euro.

#### Rinnovo nomine organi societari

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

Relativamente al Consiglio di Amministrazione, per il triennio 2018-2020 l'Assemblea degli azionisti, riunitasi in prima convocazione il 24 maggio 2018, ha provveduto a nominare, sulla base dell'unica lista presentata dal socio Marco Cabassi, i signori: Marco Cabassi (Presidente), Andrea Raschi, Giulio Ferrari, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni, Sara Maria Barbè e Fabio Silva. I signori Sara Maria Barbè, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni, Fabio Silva si sono qualificati indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

Sono stati inoltre nominati membri del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020, i signori selezionati dall'unica lista presentata dal socio Marco Cabassi: Gigliola Adele Villa (Presidente), Roberto Castoldi (sindaco effettivo), Walter Cecconi (sindaco effettivo), Ambrogio Brambilla (sindaco supplente) e Alberto Rimoldi (sindaco supplente).

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Marco Cabassi alcune deleghe per la gestione della società, di nominare amministratore delegato Andrea Raschi, attribuendogli le deleghe gestionali. Ha inoltre conferito un incarico speciale al consigliere Giulio Ferrari per la supervisione generale degli affari legali della Società.

## **Immobiliare**

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

#### **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 ha comportato alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio consolidato di Bastogi.

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.

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

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

Il 20 marzo 2018 la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e Camabo Srl (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 della cessione, pari a complessivi circa 100 milioni di euro (al netto di 2,3 milioni di euro di componenti variabili che verranno definite a consuntivo), si riferisce per circa 97 milioni di euro agli immobili ceduti da Brioschi e per circa 3 milioni di euro all'unico immobile ceduto da Camabo. Gli effetti economici complessivi per il Gruppo Bastogi sono pari a circa 39,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

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

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

#### **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.

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

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

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

Il contratto definitivo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dei titoli edilizi entro i prossimi 14 mesi dalla data di sottoscrizione del preliminare.

## Eventi successivi al 30 giugno 2018

Non si segnalano eventi successivi al 30 giugno 2018, ad eccezione di quanto indicato al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi” con riferimento al contenzioso relativo all’area del Carcere di Bollate della controllata Sintesi.

## Evoluzione prevedibile della gestione

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

Per quanto attiene il comparto immobiliare, nel corso del secondo semestre del 2018 il Gruppo Brioschi 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 Brioschi prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti, che riflettono i proventi derivanti dalla cessione del complesso di via Darwin, ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

Sempre nell’ambito del comparto immobiliare, la controllata Sintesi continuerà a farsi parte attiva per ottenere l’incasso dell’indennizzo relativo al Carcere di Bollate come disposto dall’ordinanza del novembre 2016, sollecitando e monitorando, tra l’altro, l’attività del Commissario *ad acta*, nominato nella sentenza del TAR per la Lombardia del 2 luglio 2018 (si veda per maggiori informazioni la sezione “Cenni generali sui principali contenziosi”).

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

Nell’ambito del settore Arte e Cultura, è atteso un ulteriore recupero di redditività. Si continuerà inoltre con lo sviluppo del progetto di valorizzazione del complesso dei Frigoriferi Milanesi.

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

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

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

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 46 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018.

## Cenni generali sui principali contenziosi

### Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma<sup>1</sup>.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione<sup>2</sup> della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

---

<sup>1</sup> Il Tribunale di Roma con sentenza n. 11631/1994 ha rigettato la domanda di rilascio proposta dalla Signora La Rosa. La sentenza è stata parzialmente riformata dalla Corte d'Appello con sentenza n. 3524/1997), la quale ha dichiarato cessato al 31 marzo 1990 il contratto di locazione avente ad oggetto il Cinema Empire ed ha condannato la Bastogi al risarcimento dei danni – da liquidarsi in separato giudizio – per l'occupazione della sala oltre quella data. La decisione della Corte d'Appello è stata confermata dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 12870/2000.

<sup>2</sup> I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

All'esito dell'udienza di discussione del 18 novembre 2015, e del deposito delle note conclusive delle parti, il Tribunale di Roma ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., sentenza di condanna della Bastogi (sentenza n. 23368/15) al pagamento della somma di euro 600.824,15, oltre interessi, rigettando le domande proposte da Bastogi nei confronti delle società chiamate in causa Mediaport e C.G. Cinema e condannando Bastogi al pagamento delle spese di lite (euro 12.049,00, oltre accessori di legge e rimborso forfettario, in favore sia della signora La Rosa sia delle società chiamate in causa).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

impossibilità sopravvenuta ex art. 1463 e ss. c.c. del Contratto Preliminare, con le conseguenti pronunzie restitutorie secondo la disciplina della ripetizione dell'indebitto ex art. 2033 c.c.; (iv) in via ulteriormente subordinata rispetto al predetto punto (iii), accertare e dichiarare l'assenza di qualsivoglia inadempimento di H2C al Contratto Preliminare e, per l'effetto, respingere la domanda di risoluzione contrattuale e le conseguenti domande di restituzione e di risarcimento dei danni proposte da Immed nei confronti di H2C nonché la domanda di risarcimento dei danni proposta da Immed nei confronti di Bastogi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con atto di citazione notificato il 3 agosto 2016, Bastogi S.p.A. ("Bastogi") ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, le società Expo 2015 ("Expo") e Arexpo S.p.A. ("Arexpo"), chiedendo: (i) l'accertamento negativo dei crediti vantati da Expo e Arexpo in relazione alla pretesa esistenza di supposti fenomeni di inquinamento nell'area ceduta ad Arexpo (in particolare, l'area è stata ceduta dalla società Belgioiosa S.r.l., successivamente incorporata in Raggio di Luna S.p.A. la quale, a sua volta, è stata incorporata da Bastogi); (ii) la condanna di Arexpo al pagamento di euro 250.000 quale saldo del prezzo dovuto per la vendita della predetta area, oltre interessi legali dal dovuto al saldo; (iii) la condanna di Arexpo e Expo, in solido tra loro, al risarcimento del danno all'immagine di Bastogi per un importo non inferiore ad Euro 1.000.000.

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

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

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

Allo stato, la CTU dovrà rendere la propria bozza di relazione peritale entro il 9 ottobre 2018, e a seguito delle osservazioni delle parti, dovrà depositare la relazione finale entro il 18 dicembre 2018.

Pertanto, l'udienza per l'esame della CTU, originariamente fissata per il 24 maggio 2018, è stata differita al 31 gennaio 2019.

In merito alla domanda riconvenzionale formulata dalle società convenute, sulla base della documentazione analizzata e delle varie attività in corso, i consulenti legali del Gruppo stimano prudenzialmente il rischio di soccombenza come possibile, non probabile.

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

Bastogi è stata convenuta in giudizio davanti al Tribunale di Arezzo dagli eredi di taluni ex-dipendenti della Sacfem S.p.A. ("Sacfem"), società controllata da Bastogi negli anni '50-'70 del secolo scorso che sino al 1970 si è occupata principalmente della costruzione e riparazione di vagoni ferroviari; a far data dal 1995 la Sacfem è stata

acquisita e incorporata da Sofir's S.r.l. ("Sofir's"), il Gruppo Bastogi, dunque, ha dismesso ogni partecipazione in Sacfem da oltre 20 anni.

In linea generale, le varie azioni risarcitorie promosse nei confronti di Bastogi si fondano sul fatto che negli anni '50-'70 i lavoratori della Sacfem (e delle società controllate che quest'ultima ha costituito successivamente al 1970, poi confluite nella società Nuova Sacfem S.r.l., posta in liquidazione e successivamente cancellata dal Registro delle Imprese nel 2003) sarebbero stati esposti a polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro abbia apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettazione dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si assume la responsabilità di Bastogi, di cui è stata chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e, *iure proprio*, dai congiunti.

Nell'ambito di tali giudizi Bastogi, oltre ad aver ritualmente sollevato le eccezioni pregiudiziali e preliminari del caso, si è difesa contestando la propria totale estraneità alle pretese risarcitorie avversarie, difettando radicalmente ogni sua legittimazione passiva e/o comunque qualsiasi titolo di responsabilità (non essendo infatti mai stata il datore di lavoro dei *de cuius*, impiegati alle dipendenze di Sacfem, ma meramente socio di controllo di quest'ultima), che deve invece essere riconosciuto esclusivamente in capo a Sofir's (in qualità di incorporante la Sacfem). Sofir's è stata pertanto ritualmente chiamata in causa da Bastogi (quando non già convenuta in giudizio dagli stessi ricorrenti).

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

Bastogi, ritenendo la sentenza viziata sotto molteplici profili, per aver ricostruito in modo errato i fatti di causa e statuito in contrasto con orientamenti giurisprudenziali consolidati, ha impugnato la sentenza dinnanzi alla Corte d'Appello di Firenze. L'udienza di discussione è stata fissata per il giorno 15 gennaio 2019.

Allo stato attuale il rischio di soccombenza della Società nel giudizio di secondo grado sembra potersi qualificare come possibile, non probabile.

In aggiunta a quanto precede, va detto che ad oggi sono pendenti i giudizi avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:

- dei Sig.ri Giorgio Lucani e Alighiero Rossi (procedimento incardinato innanzi alla Sezione Civile del Tribunale di Arezzo, attualmente pendente in fase decisoria, per la decisione sull'eccezione preliminare di prescrizione sollevata da Bastogi);

- del Sig. Mario Rossi (giudizio riassunto dinnanzi al Tribunale di Milano a seguito dell'accoglimento da parte del Tribunale di Arezzo dell'eccezione di incompetenza territoriale sollevata da Bastogi);
- del Sig. Guido Procelli (pendente in fase istruttoria avanti la Sezione Lavoro del Tribunale di Arezzo); e
- del Sig. Mario Giusti (in relazione a cui è pendente il termine per la costituzione in giudizio di Bastogi dinnanzi al Tribunale di Arezzo – Sezione Lavoro).

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

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

Con sentenza 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi contro il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero della Giustizia, l'Impresa Grassetto S.p.A. e la Grassetto Lavori S.p.A. (poi Itinera S.p.A.) e avente ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di Sintesi sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A.:

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

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

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

Tale richiesta di sospensione è stata successivamente rinunciata in occasione della Camera di Consiglio all'uopo fissata dal Consiglio di Stato. Successivamente è stata

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

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

Nel giudizio di ottemperanza, il TAR Lombardia ha emesso ordinanza 28 maggio 2013 n. 1383 con la quale: (i) ha assegnato al Ministero un ulteriore termine sino al 2 agosto 2013 per concludere il procedimento ex articolo 42-*bis* del D.P.R. n. 327/2001; e (ii) ha ribadito "per quanto riguarda la determinazione del valore del bene da acquisire" le conclusioni della sentenza n. 1276/2012 in ordine "alla natura edificatoria dell'area... ed alla rilevanza delle conclusioni alle quali è giunto il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)" nel contenzioso civile.

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

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

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

In entrambi i giudizi Sintesi ha chiesto il riconoscimento dei seguenti importi: (i) euro 41,5 milioni, pari al valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale; (ii) euro 4,1 milioni, pari al 10% del valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale; e (iii) euro 32,6 milioni a titolo di risarcimento del danno da occupazione abusiva dell'area dall'anno 2001 all'anno 2013, e, quindi, la somma complessiva di euro 78,2 milioni, o la

maggior o minor somma ritenuta di giustizia (alla quale somma andranno aggiunti gli interessi legali, la rivalutazione monetaria e ulteriori accessori di legge, decurtati gli importi già incassati in esecuzione del Decreto 31 luglio 2013).

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

- (i) dichiarato l'improcedibilità del giudizio di ottemperanza per sopravvenuta carenza di interesse, in ragione del fatto che l'emissione da parte del Ministero del Decreto 31 luglio 2013 *"equivale alla intervenuta esecuzione della pronuncia di primo grado non sospesa, ai sensi dell'art. 112, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 104/2010 (Codice del processo amministrativo o c.p.a.)"*, con la conseguenza che detto giudizio deve *"reputarsi concluso per effetto dell'adozione del citato decreto di acquisizione"*;
- (ii) dichiarato il difetto di giurisdizione del Giudice Amministrativo (con conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'impugnativa) con riferimento alle contestazioni sollevate da Sintesi con i motivi aggiunti al ricorso per l'ottemperanza, aventi ad oggetto per la più gran parte la quantificazione degli importi determinati dall'Amministrazione nel suddetto decreto a titolo sia di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, sia di risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Lo stesso TAR ha poi affermato che la declaratoria di difetto di giurisdizione *"esime il Collegio dalla trattazione del merito del gravame e produce gli effetti di cui all'art. 11 del c.p.a."*, nel senso che devono considerarsi comunque *"fatti salvi gli effetti processuali e sostanziali della domanda se il processo è riproposto innanzi al Giudice indicato nella pronuncia che declina la giurisdizione..."* (cfr. articolo 11, comma 2, c.p.a.). A tale ultimo riguardo il TAR ricorda che Sintesi ha comunque già *"impugnato il decreto 42 bis anche davanti alla Corte d'Appello di Milano"*, in tal modo rilevando che il Giudice che lo stesso TAR ha (o sembra avere) individuato come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b))

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

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

All'esito della predetta udienza 9 giugno 2015, il Collegio, con provvedimento 6 luglio 2015, riservata la definizione delle questioni preliminari e pregiudiziali a quelle di merito, ha disposto consulenza tecnica che riesamini la liquidazione effettuata in sede

di procedimento ex art. 42 bis d.p.r. 327/2001 e proceda alla determinazione giudiziale di quanto dovuto a Sintesi S.p.A. ex art. 42 bis DPR 327/2001, tenuto conto del valore venale dei terreni al momento dell'adozione del relativo provvedimento, a tal fine nominando i consulenti tecnici d'ufficio e disponendo l'udienza collegiale del 21 luglio 2015 per la comparizione degli stessi e per il relativo giuramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In tale udienza, la Corte d'Appello nel prendere atto che il Ministero non ha fornito alcuna risposta – né positiva, né negativa – alla proposta transattiva di Sintesi ha fissato i seguenti termini processuali: 15 luglio 2016 per il deposito della relazione

definitiva dei CTU, 10 settembre 2016 per il deposito di memorie difensive da parte dei soggetti in lite e 27 settembre 2016 per l'udienza di discussione della causa.

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

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

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

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

Nel mese di maggio 2017 la Società ha avviato il procedimento esecutivo al fine di ottenere l'assegnazione delle somme pignorate in forza dell'ordinanza della Corte di Appello di Milano; nell'ambito di tale procedimento il Giudice dell'Esecuzione ha affermato che non sussisterebbero i presupposti per adottare provvedimenti indilazionabili richiesti, fissando conseguentemente un termine di 90 giorni per l'inizio del giudizio di merito, la cui prima udienza del 20 giugno 2018 ha rinviato la trattazione della causa all'udienza del 3 dicembre 2018. La Società ha inoltre proposto, a fine dicembre 2017, apposito ricorso per l'ottemperanza con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello, nominando al contempo un Commissario ad acta per l'assunzione – in caso di reiterata inottemperanza da parte dei Ministeri stessi – di tutti gli atti necessari a siffatta esecuzione. Il TAR ha fissato per il 22 maggio 2018 l'udienza di discussione del suddetto giudizio di ottemperanza. Il 2 luglio 2018 la sentenza di ottemperanza del TAR per la Lombardia ha (i) ordinato ai Ministeri di depositare le somme liquidate con l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano del novembre 2016 presso la Cassa Depositi e Prestiti Tesoreria entro 60 giorni dalla notifica della sentenza stessa (entro il 31 agosto 2018), (ii) stabilito i termini per l'autorizzazione allo svincolo delle somme (entro l'1 ottobre 2018), (iii) stabilito i termini per l'effettivo pagamento delle somme (entro il 16 ottobre 2018), (iv) nominato contestualmente un Commissario *ad acta* (individuato nel Direttore del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria del

Ministero della Giustizia o soggetto dallo stesso delegato appartenente al medesimo ministero) che si insedierà prontamente su richiesta di Sintesi e provvederà al deposito delle somme ovvero allo svincolo delle somme ovvero ancora ad entrambi gli incumbenti in caso di inerzia dei Ministeri. Scaduto inutilmente il termine entro cui i Ministeri avrebbero dovuto, secondo la sentenza del Tar, depositare le somme liquidate dall'ordinanza della Corte d'Appello, Sintesi, con nota del 5 settembre 2018, ha chiesto al Commissario ad acta nominato dal TAR di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello in sostituzione delle Amministrazioni inadempienti.

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

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

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

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

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

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

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

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

I predetti rilievi nonostante l'inoltro all'Ufficio di una memoria da parte della società (in data 20 giugno 2008), nella quale sono state dettagliatamente prospettate tutte le

argomentazioni a sostegno della correttezza del comportamento tenuto, hanno dato luogo a tre avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle Entrate per i periodi di imposta 2001, 2002 e 2003 (notificati in data 21 luglio 2008). Avverso tali avvisi, in data 4 novembre 2008, sono stati formulati tre ricorsi contro l'Agenzia delle Entrate di Tolentino, depositati presso la Commissione Tributaria di Macerata in data 2 dicembre 2008.

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

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

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

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

Con sentenze depositate il 10 gennaio 2017 la Commissione tributaria regionale di Ancona ha rigettato gli appelli proposti dall'Agenzia delle Entrate confermando l'annullamento integrale dei menzionati avvisi di accertamento per gli esercizi dal 2001 al 2005. Il 10 gennaio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha notificato i ricorsi per cassazione avverso le sentenze che hanno annullato gli avvisi di accertamento IVA 2001-2005. Nel mese di marzo 2018 Compagnia della Rancia ha proposto i relativi controricorsi. Allo stato attuale delle conoscenze, anche in ragione dell'evoluzione del contenzioso e del parere dei consulenti fiscali del Gruppo, non si ritiene sussistano gli elementi per effettuare un accantonamento al fondo rischi a fronte della relativa passività fiscale potenziale; gli importi contestati sono di entità rilevante e includono oltre che la maggiore IVA anche sanzioni e interessi.

### **L'Orologio (Gruppo Brioschi) / 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 Bastogi 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  
Andrea Raschi

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico consolidato al 30 giugno 2018\*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2018	30 giu. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	24.406	31.977
Proventi e altri ricavi	2	39.986	24.853
- di cui non ricorrenti		0	24.202
Variazione delle rimanenze	3	(843)	(7.686)
Costi per acquisto di beni	4	(704)	(638)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(133)	(600)
Altri costi per servizi	6	(9.792)	(10.262)
- di cui non ricorrenti		0	(335)
Costi per godimento beni di terzi	7	(345)	(330)
Costi per il personale	8	(5.455)	(5.300)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(4.104)	(4.887)
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze		0	(177)
Altri costi operativi	10	(1.803)	(2.142)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>41.213</b>	<b>24.808</b>
Risultato da partecipazioni	11	(1.015)	(987)
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(6.046)	(6.253)
- di cui non ricorrenti		0	539
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>34.152</b>	<b>17.568</b>
Imposte del periodo	13	(7.618)	(5.398)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>26.534</b>	<b>12.170</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>26.534</b>	<b>12.170</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
Gruppo		15.006	14.593
Azionisti Terzi		11.528	(2.423)
<b>Utile (Perdita) per azione</b>			
Base		0,241	0,110
Diluito		0,241	0,110

\* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 46.

## GRUPPO BASTOGI

### Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2018

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>	<b>26.534</b>	<b>12.170</b>
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo</b>		
Utili / (perdite) attuariali TFR	43	138
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:</b>		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	573	1.485
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
<b>Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>616</b>	<b>1.623</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>	<b>27.150</b>	<b>13.793</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>		
Gruppo	15.354	15.506
Azionisti terzi	11.796	(1.713)

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2018\*

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	15	71.244	75.748
Investimenti Immobiliari	16	132.255	131.340
Attività immateriali	17	306	322
Partecipazioni	18-19-20	74	51
Crediti verso società correlate	21	2.222	2.264
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	22	1.574	1.319
Attività per imposte anticipate	23	3.817	5.765
		<b>211.492</b>	<b>216.809</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	24	134.264	135.107
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	25	17	17
Crediti commerciali	26	8.280	8.576
Crediti verso società correlate	27	27	45
Altri crediti ed attività correnti	28	28.334	26.355
Disponibilità liquide	29	37.679	13.983
		<b>208.601</b>	<b>184.083</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	30	<b>60</b>	<b>59.064</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>420.153</b>	<b>459.956</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 46.

## GRUPPO BASTOGI

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2018\*

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA'</b>	Note	<b>30 giu 2018</b>	<b>31 dic 2017</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	31		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(10.496)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(34.555)	(42.036)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(4.400)	(4.748)
Utile (perdita) del periodo		15.006	8.443
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>16.150</b>	<b>1.758</b>
Capitale e riserve di terzi	32	58.458	46.627
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>74.608</b>	<b>48.385</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	33	113.890	121.081
Debiti per leasing finanziari	35	41.728	43.193
Fondo rischi ed oneri	36	7.397	6.437
Fondo trattamento fine rapporto	37	4.522	4.499
Passività per imposte differite	38	21.216	17.765
Altre passività non correnti	39	18.762	20.078
		<b>207.515</b>	<b>213.053</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	40	79.977	122.074
Debiti per leasing finanziari	35	3.830	3.999
Debiti commerciali	41	28.571	32.089
Debiti tributari	42	9.393	11.677
Debiti verso società correlate	43	677	693
Altri debiti e passività correnti	44	15.582	26.980
		<b>138.030</b>	<b>197.512</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	30	0	1.006
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>345.545</b>	<b>411.571</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>420.153</b>	<b>459.956</b>

\* Gli effetti dei rapporti con parti correlate, come richiesti dalla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono evidenziati e descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 46.

## GRUPPO BASTOGI

### Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro							
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2016</b>	49.116	(10.596)	1.479	(41.926)	(6.111)	(8.038)	49.462	41.424
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	14.593	913	15.506	(1.713)	13.793
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	60	60
<b>Saldo al 30 giugno 2017</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.596)</b>	<b>1.479</b>	<b>(27.333)</b>	<b>(5.198)</b>	<b>7.468</b>	<b>47.809</b>	<b>55.277</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro							
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	49.116	(10.496)	1.479	(33.593)	(4.748)	1.758	46.627	48.385
Effetto adozione IFRS 9	0	0	0	(906)	0	(906)	(21)	(927)
<b>Saldo all'1 gennaio 2018 rettificato</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(34.499)</b>	<b>(4.748)</b>	<b>852</b>	<b>46.606</b>	<b>47.458</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	15.006	348	15.354	11.796	27.150
Altre variazioni	0	0	0	(56)	0	(56)	56	0
<b>Saldo al 30 giugno 2018</b>	<b>49.116</b>	<b>(10.496)</b>	<b>1.479</b>	<b>(19.549)</b>	<b>(4.400)</b>	<b>16.150</b>	<b>58.458</b>	<b>74.608</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

# GRUPPO BASTOGI

## Rendiconto finanziario consolidato\*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu 2018	30 giu 2017
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) del periodo		26.533	12.170
Svalutazioni di partecipazioni	11	1.015	987
Oneri finanziari	12	6.385	7.023
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(339)	(770)
Imposte sul reddito	13	7.618	5.398
Ammortamenti e svalutazioni	9	4.104	4.887
Svalutazione rimanenze	3	120	170
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	2	(39.481)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		723	7.511
Decremento (incremento) delle attività correnti		(456)	(23.060)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(9.203)	1.394
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(250)	90
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(3.231)</b>	<b>15.800</b>
Oneri finanziari corrisposti		(6.073)	(5.583)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.365)	(746)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(10.669)</b>	<b>9.471</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Proventi finanziari percepiti		50	0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.739)	(575)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(45)	7
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		89.178	0
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(1.006)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>86.438</b>	<b>(568)</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazioni delle passività finanziarie	34	(52.073)	(8.789)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(52.073)</b>	<b>(8.789)</b>
<b>Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette</b>		<b>23.696</b>	<b>114</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo</b>		<b>13.983</b>	<b>6.921</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo</b>		<b>37.679</b>	<b>7.035</b>

\* Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Bastogi sono evidenziati nella Nota 46.

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

**Conto economico consolidato  
ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006**

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2018	di cui parti correlate	30 giu. 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.406	3	31.977	2
Proventi e altri ricavi	39.986		24.853	
- di cui non ricorrenti	0		24.202	
Variazioni delle rimanenze	(843)		(7.686)	
Costi per acquisto di beni	(704)	(263)	(638)	(222)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(133)		(600)	
Altri costi per servizi	(9.792)	(1.536)	(10.262)	(1.632)
- di cui non ricorrenti	0		(335)	
Costi per godimento beni di terzi	(345)	(2)	(330)	
Costi per il personale	(5.455)	(529)	(5.300)	(445)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.104)		(4.887)	
Accantonamenti	0		0	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0		(177)	
Altri costi operativi	(1.803)		(2.142)	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>41.213</b>	<b>(2.327)</b>	<b>24.808</b>	<b>(2.297)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.015)	(1.015)	(987)	(987)
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.046)	15	(6.253)	18
- di cui non ricorrenti	0		539	
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>34.152</b>	<b>(3.327)</b>	<b>17.568</b>	<b>(3.266)</b>
Imposte del periodo	(7.618)		(5.398)	
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>26.534</b>	<b>(3.327)</b>	<b>12.170</b>	<b>(3.266)</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

I fatti di rilievo dell'esercizio della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione intermedia sulla Gestione. Un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo non utilizzate con finalità strumentale (rimanenze di immobili e investimenti immobiliari) è presentato in allegato (Allegato 1).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 27 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, pur in presenza dei profili di incertezza indicati nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto", alla luce dei risultati operativi e finanziari conseguiti nel corso del primo semestre dell'anno nonché dell'andamento atteso della gestione, gli Amministratori hanno ritenuto

appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del 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 dei prospetti consolidati inclusi nel presente Bilancio consolidato semestrale abbreviato, il Gruppo Bastogi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, 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.

Si precisa, infine, che con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari (di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e rendiconto finanziario) al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate.

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

### **Principi di consolidamento**

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

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni

variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

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

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 Bastogi 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 sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Ricavi per attività di intrattenimento
- Prestazioni di servizi, inclusi servizi per l'arte e alberghieri.

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 ai ricavi da cessioni immobiliari è di entità non significativa.

Ricavi da attività di intrattenimento – I ricavi da attività di intrattenimento riguardano principalmente gli eventi ospitati di natura sportiva e musicale, i ricavi per sponsorizzazioni ("advertising") oltre che le produzioni teatrali. Con riferimento agli eventi ospitati, gli accordi con i clienti prevedono generalmente una molteplicità di obbligazioni contrattuali che vanno dalla concessione del diritto di utilizzo degli spazi alla fornitura di una serie di servizi accessori, alcuni dei quali necessari per permettere la fruizione degli spazi polifunzionali, che contribuiscono alla produzione dell'evento. I ricavi da advertising prevedono generalmente anch'essi una pluralità di obbligazioni contrattuali caratterizzate di solito dalle medesime modalità di riconoscimento ("over time"). In alcuni casi gli accordi commerciali prevedono dei corrispettivi non monetari nella forma di contributo di asset da parte del cliente, anche se generalmente di importo non significativo. L'impatto sul patrimonio netto consolidato all'1 gennaio 2018 derivante dall'adozione del principio IFRS 15 sui ricavi da intrattenimento è di entità non significativa.

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

*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 Bastogi 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 negativo di 589 migliaia di euro (di cui 610 migliaia di euro di pertinenza del gruppo), principalmente per effetto delle ridefinizioni dei mutui delle controllate Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio.

**Impairment delle attività finanziarie** - A partire dal 1° gennaio 2018, il Gruppo Bastogi 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 Bastogi principalmente crediti non correnti verso società correlate, relativi a finanziamenti a collegate e joint ventures).

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 330 migliaia di euro (di cui 296 migliaia di euro di pertinenza del gruppo), principalmente attribuibile alla valutazione dei crediti commerciali.

Classificazione e valutazione delle attività finanziarie - Il Gruppo Bastogi 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 Bastogi degli impatti di rilievo sulla misurazione di dette attività rispetto alle previsioni IAS 39.

Riepiloghiamo nella tabella di seguito gli effetti sul patrimonio netto all'1 gennaio 2018 per effetto dell'adozione retrospettica modificata dei nuovi principi IFRS 9 e IFRS 15:

Voce di bilancio	IFRS 9 - Modifica di passività finanziarie	IFRS 9 - Impairment crediti commerciali	Effetti complessivi
Crediti verso clienti		(330)	(330)
(Debiti verso banche)	(589)		(589)
(Passività per imposte differite)	(8)		(8)
Patrimonio netto	(597)	(330)	(927)
<i>di cui di pertinenza del Gruppo</i>	<i>(610)</i>	<i>(296)</i>	<i>(906)</i>

*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 dell'esercizio precedente**

Ai fini di una migliore rappresentazione si è ritenuto opportuno riclassificare alcuni importi presentati ai fini comparativi rispetto ai dati pubblicati al 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 24.406 migliaia di euro (31.977 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 attività di Intrattenimento	10.595	9.458
Ricavi per affitti attivi	5.450	6.917
Ricavi per cessione unità immobiliari	1.031	9.169
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	3.140	2.706
Ricavi per servizi alberghieri	2.424	2.117
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	476	523
Ricavi per altre prestazioni di servizi	899	704
Altri ricavi	391	383
<b>TOTALE</b>	<b>24.406</b>	<b>31.977</b>

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Eventi	5.654	4.031
Advertising	1.864	1.765
Area Multisport	1.038	1.598
Produzione di spettacoli teatrali	357	855
Affitti	651	370
Altro	1.031	839
<b>TOTALE</b>	<b>10.595</b>	<b>9.458</b>

L'aumento dei ricavi da attività di intrattenimento è principalmente attribuibile agli eventi musicali e sportivi ospitati presso le strutture di Milano e Roma.

Gli affitti attivi ammontano a 5.450 migliaia di euro (6.917 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (5.267 migliaia di euro rispetto a 6.594 migliaia di euro al 30 giugno 2017). La riduzione degli affitti attivi è principalmente imputabile alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

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 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.

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

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

I ricavi derivanti dalla voce "Servizi di trasporto, operazioni doganali e security" sono relativi ai ricavi della società G.D.A. – Open Care Servizi.

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 547 migliaia di euro 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.

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

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

Ammontano a 39.986 migliaia di euro (24.853 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e si riferiscono per 39.481 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo 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 1.026 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 su tale cessione si veda la Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

Nel periodo comparativo la voce includeva proventi di natura non ricorrente per 24.202 migliaia di euro. In particolare:

- per 23.667 migliaia di euro relativi al provento contabilizzato a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate;
- per 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 ("ZH").

## **3. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 843 migliaia di euro (negativo per 7.686 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 beni immobiliari merce.

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 56 migliaia di euro sono relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del periodo principalmente riferibili al comparto di Milanofiori Nord;
- per 77 migliaia di euro a costi collegati con la presentazione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin (per maggiori informazioni al riguardo si rimanda alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2017)

#### **4. Costo per acquisto di beni**

Ammontano a 704 migliaia di euro (638 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e si riferiscono:

- per 263 migliaia di euro ai costi di acquisto delle materie prime (gas per 242 migliaia di euro ed energia elettrica per 21 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord;
- per 200 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 81 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet;
- per 114 migliaia di euro agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 43 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 3 migliaia di euro a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

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

La voce include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze per complessivi 133 migliaia di euro al 30 giugno 2018 (600 migliaia di euro al 30 giugno 2017). I costi del semestre sono relativi allo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori 2000 per 56 migliaia di euro e al progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin per 77 migliaia di euro.

#### **6. Costi per servizi**

Ammontano a 9.792 migliaia di euro (10.262 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	1.793	2.165
Energia elettrica ed altre utenze	1.383	1.235
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.258	1.309
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	964	1.081
- di cui non ricorrenti	0	335
Manutenzione immobili	835	761
Prestazioni varie da terzi	595	859
Assicurazioni e fidejussioni	406	274
Spese pulizia	365	380
Spese condominiali e comprensoriali	342	303
Commissioni e spese bancarie	213	210
Prestazioni revisione contabile	196	214
Servizio di sorveglianza	188	153
Commissioni e spese di intermediazione	177	225
Pubblicità e comunicazione	90	97
Spese per operazioni doganali	57	48
Altri costi	930	948
<b>TOTALE</b>	<b>9.792</b>	<b>10.262</b>

La voce “servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali” accoglie i costi per servizi specifici acquistati in relazione agli eventi ospitati nelle varie strutture del Gruppo Forumnet e i costi di produzione degli eventi teatrali. La riduzione nel valore della voce è conseguenza di eventi ospitati a maggiore marginalità.

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 deliberati dai rispettivi Consigli di amministrazione.

Le prestazioni legali, tecniche ed amministrative relativi al periodo comparativo includevano costi di natura non ricorrente pari a 335 migliaia di euro per compensi riconosciuti a consulenti legali di Sintesi nell’ambito delle attività svolte in relazione al contenzioso relativo al Carcere di Bollate.

Le prestazioni varie da terzi si riducono in conseguenza dell’esternalizzazione della gestione della pista ghiaccio da parte della società Forum Ssdl.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” si riferisce principalmente alle spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

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

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

## 7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 345 migliaia di euro (330 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono relativi ai canoni di locazione ed ai noleggi operativi di impianti tecnici delle varie società facenti parte del Gruppo.

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Canoni di locazione e spese	127	110
Canoni di locazione attrezzature		
- noleggio autovetture	117	109
- altri noleggi	101	111
<b>TOTALE</b>	<b>345</b>	<b>330</b>

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

## 8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 5.455 migliaia di euro (5.300 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	3.969	3.796
Oneri sociali	1.213	1.180
Costi per TFR	256	268
Altri costi per il personale	17	56
<b>TOTALE</b>	<b>5.455</b>	<b>5.300</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 risultano pari a 255 (225 al 30 giugno 2017).

L’organico delle società facenti parte del Gruppo risulta così ripartito:

	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Categoria:		
- dirigenti	8	7
- quadri	33	29
- impiegati	103	108
- operai	39	39
- contratti di scrittura teatrale stagionale	36	6
- contratti intermittenti o a chiamata	36	36
<b>TOTALE</b>	<b>255</b>	<b>225</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l’esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 204, rispetto a 201 dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

L’incremento di costo è principalmente attribuibile alle attività di Intrattenimento.

## 9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.104 migliaia di euro (4.887 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>30 giu. 2018</b>	<b>30 giu. 2017</b>
Ammortamento attività materiali	4.072	4.855
Ammortamento attività immateriali	32	32
<b>TOTALE</b>	<b>4.104</b>	<b>4.887</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.

## 10. Altri costi operativi

Ammontano a 1.803 migliaia di euro (2.142 migliaia di euro al 30 giugno 2017) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>30 giu. 2018</b>	<b>30 giu. 2017</b>
IMU	1.255	1.387
Altre imposte e tasse	440	454
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	201	59
Altri accantonamenti per costi operativi	100	75
Altre oneri	(193)	167
<b>TOTALE</b>	<b>1.803</b>	<b>2.142</b>

La voce "Altri accantonamenti per costi operativi" è principalmente relativa alla stima di oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

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

## 11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 1.015 migliaia di euro (negativo di 987 migliaia di euro al 30 giugno 2017) ed è principalmente relativa all'incremento del fondo rischi come meglio descritto alla nota 36.

## 12. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.046 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 6.253 migliaia di euro al 30 giugno 2017 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	33	22
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	116	0
- proventi vari	191	748
di cui non ricorrenti	0	539
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>340</b>	<b>770</b>
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(19)
Oneri finanziari		
- Verso altri	(6.386)	(7.004)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(6.386)</b>	<b>(7.023)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(6.046)</b>	<b>(6.253)</b>

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 6.386 migliaia di euro (7.004 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 617 migliaia di euro (670 migliaia di euro al 30 giugno 2017).

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 relativi al periodo comparativo includeva proventi di natura non ricorrenti pari a 539 migliaia di euro relativi agli interessi legali da riconoscere a Sintesi sulle somme non ancora liquidate, sebbene passate in giudicato, nell'ambito del contenzioso relativo al Carcere di Bollate.

### 13. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	30 giu. 2017
Imposte correnti	(2.349)	(1.470)
Imposte anticipate e differite	(5.391)	(3.942)
Imposte relative ad esercizi precedenti	122	14
<b>Imposte</b>	<b>(7.618)</b>	<b>(5.398)</b>

Le imposte correnti del periodo in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 2.337 migliaia di euro;
- IRES per 12 migliaia di euro.

L'effetto economico della tassazione differita, complessivamente negativo per 5.391 migliaia di euro, include imposte differite passive per 6.795 migliaia di euro al netto di imposte anticipate per 1.404 migliaia di euro.

Le imposte differite passive 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 delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo. Le imposte anticipate sono determinate in ragione del beneficio potenziale derivante dal riporto a nuovo della perdita fiscale del periodo, nei limiti delle capacità di recupero attese dei benefici stessi. La voce, da un punto di vista patrimoniale, è stata classificata a riduzione del fondo imposte differite passive. In tal senso l'iscrizione delle imposte anticipate, relative alle perdite fiscali generate nel periodo, è avvenuta a fronte delle differenze temporanee imponibili, riferite al maggior valore dei beni.

#### 14. 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 dell'esercizio)	26.533.991	12.168.919
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>26.533.991</u>	<u>12.168.919</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.273.264	110.188.191
Totale numero di azioni	<u>110.273.264</u>	<u>110.188.191</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,241	0,110
- Diluito	0,241	0,110

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 71.244 migliaia di euro (75.748 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>All'1 gennaio 2018</b>	<b>119.907</b>	<b>52.550</b>	<b>14.833</b>	<b>187.290</b>
Incrementi	48	30	348	426
Decrementi	0	0	(34)	(34)
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	(3.706)	(2.960)	0	(6.666)
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>116.249</b>	<b>49.620</b>	<b>15.147</b>	<b>181.016</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>All'1 gennaio 2018</b>	<b>(56.022)</b>	<b>(41.746)</b>	<b>(13.366)</b>	<b>(111.134)</b>
Ammortamenti del periodo	(1.016)	(958)	(179)	(2.153)
Decrementi	0	0	24	24
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	1.318	2.501	0	3.819
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(55.720)</b>	<b>(40.203)</b>	<b>(13.521)</b>	<b>(109.444)</b>
<b>Svalutazioni</b>				
<b>All'1 gennaio 2018</b>	<b>(260)</b>	<b>(148)</b>	<b>0</b>	<b>(408)</b>
Svalutazioni del periodo	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	68	11	0	79
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(192)</b>	<b>(137)</b>	<b>0</b>	<b>(329)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>All'1 gennaio 2018</b>	<b>63.625</b>	<b>10.656</b>	<b>1.467</b>	<b>75.748</b>
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>60.338</b>	<b>9.280</b>	<b>1.626</b>	<b>71.244</b>

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 69.618 migliaia di euro, di seguito riportati:

- "Mediolanum Forum" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 21.550 migliaia di euro);
- immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 16.448 migliaia di euro);
- albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 15.757 migliaia di euro);
- "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano, utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 6.724 migliaia di euro);
- centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 5.193 migliaia di euro);
- "Teatro della Luna" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 2.071 migliaia di euro);

- Immobili in Milano utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sede operativa (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 1.349 migliaia di euro);
- altri immobili minori (valore netto contabile al 30 giugno 2018 di 526 migliaia di euro).

Si precisa che la Capogruppo ed alcune sue società controllate hanno trasferito la sede operativa da Milano via Piranesi a Milano piazza Conciliazione e pertanto sono state effettuate le seguenti riclassifiche per riflettere i cambiamenti nell'utilizzo degli immobili:

- dalla voce "Immobili impianti e macchinari" alla voce "Investimenti immobiliari" parte degli immobili di proprietà della società Frigoriferi Milanesi situati in Milano via Piranesi per un valore netto contabile di 4.150 migliaia di euro;
- dalla voce "Investimenti immobiliari" alla voce "Immobili impianti e macchinari" parte degli immobili di proprietà della società Varsity situati in Milano via Conciliazione-Ple Baracca-Via Ariosto per un valore netto contabile di 1.382 migliaia di euro.

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

In ragione dell'andamento delle attività operative ovvero del valore di mercato dei beni immobiliari non sono stati identificati indicatori di perdita di valore al 30 giugno 2018.

## 16. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 132.255 migliaia di euro (131.340 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>All' 1 gennaio 2018</b>	<b>148.579</b>	<b>25.885</b>	<b>174.464</b>
Incrementi	31	35	66
Decrementi	0	0	0
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	3.706	2.960	6.666
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>152.316</b>	<b>28.880</b>	<b>181.196</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>All' 1 gennaio 2018</b>	<b>(22.868)</b>	<b>(13.288)</b>	<b>(36.156)</b>
Ammortamenti del periodo	(1.274)	(645)	(1.919)
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	(1.318)	(2.501)	(3.819)
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(25.460)</b>	<b>(16.434)</b>	<b>(41.894)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>All' 1 gennaio 2018</b>	<b>(6.968)</b>	<b>0</b>	<b>(6.968)</b>
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	(68)	(11)	(79)
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>(7.036)</b>	<b>(11)</b>	<b>(7.047)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>All' 1 gennaio 2018</b>	<b>118.743</b>	<b>12.597</b>	<b>131.340</b>
<b>Al 30 giugno 2018</b>	<b>119.820</b>	<b>12.435</b>	<b>132.255</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” 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 netto contabile pari a 33.977 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 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 (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo), proprietarie rispettivamente del complesso immobiliare a Modena e dei terreni agricoli e dei cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni di locazione annuali ed 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)	36.717	3.304	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	53.730	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%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.881	1.107	9%

(\*) *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 ricommercializzazione.*

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

## 17. Attività immateriali

Ammontano a 306 migliaia di euro rispetto a 322 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

## 18. Partecipazioni in società controllate

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO		CAPITALE SOCIALE IN EURO	POSSEDUTA	
		SOCIALE	SOCIALE		DA	%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre		114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre		510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre		15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre		1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre		100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre		2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre		10	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre		70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre		25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre		10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre		10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre		50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sintesi spa	Milano	31 dicembre		3.033	Bastogi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre		48.450	Sintesi spa	51,00
					Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre		91	Camabo srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre		3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre		52	Sintesi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre		90	Sintesi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre		31	Sintesi spa	100,00
Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo			Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre		2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre		2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre		700	Forumnet spa	100,00
Live Forum srl	Assago	31 dicembre		50	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre		20	Forumnet spa	95,00

				Sintesi spa	5,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00

## 19. 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
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>		
Koinetica srl					
- Costo	17	17	0	30%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	24	24	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>0</u></b>		

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
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro 63		20,00
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.357		17,14
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	Euro 50	30,00	

## 20. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 23 migliaia di euro e si riferisce interamente alla partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo. La partecipazione nel Fondo Immobiliare Numeria risulta integralmente svalutata in ragione della situazione di deficit patrimoniale in cui il fondo si trova (si veda a tale riguardo la Nota 36).

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO		CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
		SOCIALE	Euro		DIRETTA	INDIRETTA
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	Euro	50		50,00
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	Euro	23.200		50,00

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

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

Ammontano a 2.222 migliaia di euro (2.264 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2018	31 dic. 2017
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.419 (197)	2.783 (519)
<b>Totale finanziamenti netti</b>	<b>2.222</b>	<b>2.264</b>

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

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

Il credito verso Generale di Costruzioni srl (376 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) in liquidazione 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 197 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.

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

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

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

Ammontano a 1.574 migliaia di euro (1.319 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	3.011	2.867
Altri crediti	4.536	4.513
(Fondo svalutazione crediti)	(7.080)	(7.052)
<b>TOTALE</b>	<b>1.574</b>	<b>1.319</b>

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

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

La voce “Altri crediti” è relativa principalmente a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.292 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (230 migliaia di euro).

### **23. Attività per imposte anticipate**

Ammontano a 3.817 migliaia di euro (5.765 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 e perdite fiscali proprie delle singole società.

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

La variazione della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile alla contabilizzazione di imposte anticipate sulle perdite fiscali del Gruppo Brioschi a riduzione delle passività fiscali differite derivanti dalla rateizzazione della plusvalenza della cessione del complesso immobiliare di via Darwin.

Il Gruppo Bastogi ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune controllate per 23.261 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 84.977 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 25.977 migliaia di euro che non sono state rilevate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **24. Rimanenze**

Ammontano a 134.264 migliaia di euro (135.107 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) di cui 134.212 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;
- un incremento di 77 migliaia di euro per costi collegati con la presentazione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 42.997 migliaia di euro (42.916 migliaia di euro al 31 dicembre 2017); la variazione nel valore del fondo è attribuibile per 39 migliaia di euro agli utilizzi sulle vendite sopra menzionate nonché per 120 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari di competenza del periodo

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".

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

Ammontano a 17 migliaia di Euro (invariati rispetto al 31 dicembre 2017) e sono principalmente costituite da azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

## **26. Crediti Commerciali**

Ammontano complessivamente a 8.280 migliaia di euro (8.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 6.781 migliaia di euro rispetto a 7.154 migliaia di euro all'1 gennaio 2018, inclusivo degli effetti di prima adozione del principio IFRS 9.

Come anticipato nel paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018", il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di 330 migliaia di euro in sede prima applicazione del nuovo principio di impairment delle attività finanziarie come previsto dall'IFRS 9.

## **27. Crediti verso società correlate**

Ammontano a 27 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

## **28. Altri crediti ed attività correnti**

Ammontano a 28.334 migliaia di euro (26.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	31 dic. 2017
Crediti per IVA	109	46
Crediti tributari	898	724
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	168	124
altri crediti	26.524	24.700
ratei e risconti attivi	635	761
<b>TOTALE</b>	<b>28.334</b>	<b>26.355</b>

La voce altri crediti include principalmente:

- 24.253 migliaia di euro relativo al credito (inclusivo della quota interessi maturati sino al 30 giugno 2018) originato a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate;
- per 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;
- 308 migliaia di euro relativo al credito verso il Ministero dei Beni Culturali relativi ai contributi da incassare per l'attività artistica svolta dalla società Compagnia della Rancia;
- 112 migliaia di euro relativi a crediti sorti nel contesto di contenziosi con soggetti verso i quali la società controllata Open Care si è rivalsa.

I ratei e risconti attivi ammontano a 635 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

## 29. Disponibilità liquide

Ammontano a 37.679 migliaia di euro (13.983 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2018	31 dic. 2017
Depositi bancari	37.529	13.793
Denaro e valori in cassa	150	190
<b>TOTALE</b>	<b>37.679</b>	<b>13.983</b>

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario consolidato.

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

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

Ammontano a 60 migliaia di euro (58.058 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La variazione è riconducibile al complesso immobiliare di via Darwin di proprietà delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, 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".

### **31. Patrimonio netto**

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

#### **Capitale sociale**

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

#### **Azioni proprie**

Al 30 giugno 2018 il numero delle azioni proprie in portafoglio è di 13.339.580 (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro.

#### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Al 30 giugno 2018 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2017).

#### **Riserve di risultato**

Le riserve di risultato di pertinenza del Gruppo comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.085 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2017);
- perdite a nuovo per un valore di 37.640 migliaia di euro (perdite a nuovo per 45.121 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.400 migliaia di euro (4.748 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverteranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 4.074 migliaia di euro (negativo per 4.389 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Tale riserva si riferisce:
  - per 3.789 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (3.994 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
  - per 30 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (83 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La riduzione di valore della riserva in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare 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;
- per 46 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura di Forum Immobiliare (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) contabilizzato, dall'esercizio 2014, con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è considerata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, a partire da tale data, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
  - per 209 migliaia di euro il contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura di Frigoriferi Milanesi (235 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) contabilizzato dall'esercizio precedente con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è considerata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
  - gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 326 migliaia di euro (negativo per 359 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

La voce in oggetto ammonta a 58.458 migliaia di euro (46.627 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 113.890 migliaia di euro (121.081 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Come anticipato nella sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018", il Gruppo ha applicato con efficacia 1 gennaio 2018 il nuovo principio contabile IFRS 9 relativo agli strumenti finanziari. Tra le principali tematiche che sono state affrontate in sede di adozione del nuovo principio si segnala quella della "modifica o scambio di passività finanziarie". In precedenza, nel caso di modifica di una passività finanziaria (che ovviamente non comportasse estinzione della stessa) il Gruppo rilevava eventuali oneri o proventi lungo la vita residua della passività finanziaria modificata attraverso il nuovo tasso di interesse effettivo ricalcolato alla data di modifica, come permesso dallo IAS 39. Diversamente l'IFRS 9 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. Quanto riportato ha comportato in sede di adozione del nuovo principio un incremento dei debiti verso banche per un totale di 589 migliaia di euro con contropartita le riserve di patrimonio netto.

Come già descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Fatti di rilievo 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 40).

Peraltro, come riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi 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 Sviluppo Immobiliare 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 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;
- 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 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 10.588 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi. Il 29 luglio 2016 è stato rimodulato il debito con rate semestrali coerenti con i flussi sottostanti attesi e rata finale di 7 milioni di euro al 27 luglio 2022. Le principali condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2022;
  - tasso di riferimento: Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro;
  - risulta in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2017 di 4,3 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020;
- per 3.186 migliaia di euro al mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2026;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.611 migliaia di euro;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di euro.
- per 2.798 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 2.639 migliaia di euro al mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano.
 

Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

  - scadenza: 2027;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.571 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro.
- per 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 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 4 migliaia di euro al finanziamento di Cascina Sant'Alberto erogato il 6 aprile 2016 dal Credito Valtellinese.
 

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

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

Si precisa che al 30 giugno 2018 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 388.000 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	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	21.550	1.913	0	1.913	mutuo ipotecario	2019	
	Teatro della Luna ad Assago (MI)	2.071	508	2.136	2.644	leasing finanziario	2022	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile in via Piranesi Milano	22.329	864	10.588	11.452	mutuo ipotecario	2022	
Infrafin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.158	57.797	0	57.797	finanziamento in pool	2016	covenant
			4.721	25.604	30.325	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
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	
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	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	53.730	2.240	30.774	33.014	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.741						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	33.976	2.252	39.465	41.717	leasing finanziario	2028	
	Albergo ad Assago (Milano)	15.222						
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.674	523	2.779	3.302	mutuo ipotecario	2023	
Società del Palazzo del Ghiaccio	Immobile in via Piranesi n. 14 Milano	6.724	443	3.186	3.629	mutuo ipotecario	2026	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.100	858	0	858	leasing finanziario	2018	
Varsity srl	Immobili a Milano	3.777	291	2.639	2.930	mutuo ipotecario	2027	
			243.859	74.908	155.481	230.389		

(\*) 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

### 34. 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>		30 giu. 2018	31 dic. 2017
A. Cassa		150	190
B. Altre disponibilità liquide		37.529	13.793
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>		<b>37.696</b>	<b>14.000</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>		<b>1.600</b>	<b>0</b>
F. Debiti bancari correnti		8.448	8.473
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		71.529	113.601
H. Altri debiti finanziari correnti		3.830	3.999
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>		<b>83.807</b>	<b>126.073</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>		<b>44.511</b>	<b>112.073</b>
K. Debiti bancari non correnti		113.890	121.081
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		52.140	54.388
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>		<b>166.030</b>	<b>175.469</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>210.541</b>	<b>287.542</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>		<b>210.558</b>	<b>287.559</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>		<b>210.541</b>	<b>287.542</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	33-40	243.155	(50.393)	(2.920)	0	4.025	193.867
Debiti per leasing finanziari	35	47.192	(1.680)	0	0	46	45.558
Altre passività finanziarie	39	11.195	0	0	(783)	0	10.412
<b>TOTALE</b>		<b>301.542</b>	<b>(52.073)</b>	<b>(2.920)</b>	<b>(783)</b>	<b>4.071</b>	<b>249.837</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 52.073 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa principalmente agli interessi in scadenza al 31 dicembre 2017, il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario come descritto in Nota 33.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente ai ratei interessi dei finanziamenti per cui è previsto contrattualmente il rimborso annuale.

### 35. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 45.558 migliaia di euro (47.192 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 41.728 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 29.834 migliaia di euro);

- 3.830 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo principalmente:

- 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 2.644 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro della Luna, con scadenza 2022;
- 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 Brioschi Sviluppo Immobiliare
- per 109 migliaia di euro ai contratti di vendita e retrolocazione stipulati da H2C Gestioni relativi ai mobili ed arredi del comparto alberghiero;
- per 73 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Forumnet;
- per 15 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Cascina Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione con scadenza 22 gennaio 2019;
- per 55 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Cascina Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione con scadenza maggio 2023;
- per 14 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'acquisto di un'autovettura stipulato da Bastogi nel mese di aprile 2017 e con scadenza finale prevista nel mese di marzo 2020.

### 36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 7.397 migliaia di euro (6.437 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31-dic-17	Incrementi	Decrementi	31-dic-17
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.026		(56)	970
Fondo oneri futuri	393	0	0	393
Altri fondi	5.018	1.100	(84)	6.034
<b>TOTALE</b>	<b>6.437</b>	<b>1.100</b>	<b>(140)</b>	<b>7.397</b>

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

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

La voce “Altri fondi” si incrementa di 1.000 migliaia di euro in relazione alla riduzione di valore del 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.

### 37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.522 migliaia di euro (4.499 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 dell’esercizio è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>4.499</b>
Accantonamenti	236
(Utili)/Perdite attuariali	(43)
TFR liquidato/utlizzato	(170)
<b>Saldo al 30 giugno 2018</b>	<b>4.522</b>

### 38. Passività per imposte differite

Ammontano a 21.216 migliaia di euro (17.765 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee fra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, a loro volta principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell’adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

L’incremento rispetto all’esercizio precedente è principalmente attribuibile 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 delle società Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo.

### 39. Altre passività non correnti

Ammontano a 18.762 migliaia di euro (20.078 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono:

- per 10.412 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (11.195 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 3.802 migliaia di euro (3.732 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) alla valorizzazione dell’opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana. In detto ambito occorre rilevare che la suddetta opzione risulta sospensivamente condizionata all’ottenimento della capacità edificatoria del terreno attualmente avente destinazione agricola;
- per 1.511 migliaia di euro alla parte di debito d’imposta esigibile oltre l’esercizio oggetto di rateizzazione (1.653 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 616 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (584 migliaia di euro al 31 dicembre 2017)

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alle società controllate Milanofiori 2000, Frigoriferi Milanese e Forum Immobiliare.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

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

L'importo di 79.977 migliaia di euro (122.074 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La riduzione nel valore della voce è 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 "Fatti di rilievo 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 Bastogi 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 Sviluppo Immobiliare 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").

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a complessivi 79.232 migliaia di euro.

- 57.797 migliaia di euro al finanziamento in pool di Sintesi.  
Tale finanziamento è supportato da pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl oltre che da fideiussione rilasciata da Bastogi subentrata a Raggio di Luna in qualità di controllante per un importo massimo di 55,7 milioni di euro e pegno concesso dalla stessa sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa.  
Per maggiori informazioni sull'attuale situazione del finanziamento in pool di Sintesi si rimanda a quanto ampiamente riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

- 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;
- 2.500 migliaia di euro al finanziamento chirografario concesso a Bastogi dal Banco Popolare S.c.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.) scaduto il 31 ottobre 2016;
- 5.200 migliaia di euro alla linea a revoca concessa a Bastogi da UniCredit S.p.A.;
- 864 migliaia di euro al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 291 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 1.913 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Forum Immobiliare erogato dal Banco Popolare Società Cooperativa (ora Banco BPM S.p.A.);
- 228 migliaia di euro alle quote residue dei mutui di All Events erogati dall'Istituto del Credito Sportivo. Il mutuo è assistito da fideiussione prestata dal Banco BPM S.p.A. e contro garantita dalla controllante indiretta Forumnet Holding e dalla consociata Sintesi;
- 443 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 10-14 a Milano;
- 4 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento della Cascina Sant'Alberto.

Si precisa che la capogruppo Bastogi Spa, al momento, ha in essere interlocuzioni con le controparti bancarie volte a definire piani di rimborso nel medio periodo per le seguenti linee:

- linea chirografaria di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco Popolare S.c.p.A. (ora Banco BPM S.p.A.), scaduta al 31 ottobre 2016;
- linea chirografaria a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A.

I conti correnti passivi ammontano a 291 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 212 migliaia di euro alla controllata Open Care;
- per 35 migliaia di euro alla controllata Frigoriferi Milanesi;
- per 30 migliaia di euro alla capogruppo Bastogi;
- per 10 migliaia di euro alla controllata GDA – Open Care Servizi;
- per 2 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra;
- per 2 migliaia di euro alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare

La voce include infine ulteriori 454 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati, oltre a interessi di mora su finanziamento.

## 41. Debiti Commerciali

Ammontano a 28.571 migliaia di euro (32.089 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.

Inoltre la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

Con riguardo ai debiti commerciali al 30 giugno 2018, risultano scadute posizioni per complessivi 6,0 milioni di euro (0,6 milioni di euro relativi a Bastogi Spa); detto importo include 0,5 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Bastogi 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.

## 42. Debiti tributari

Ammontano a 9.393 migliaia di euro (11.677 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 4.153 migliaia di euro (2.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 1.127 migliaia di euro, per 2.311 migliaia di euro all'imposta corrente, per 641 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 ed infine 68 migliaia di euro relativo al saldo dell'anno 2017 rateizzato in 6 rate mensili. L'incremento è relativo principalmente all'IRAP del periodo;
- per 3.189 migliaia di euro (6.180 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012, 2013, 2016 e 2017 per 3.046 migliaia di euro (9 migliaia di euro sono relativi a Bastogi Spa), (ii) alla quota esigibile entro l'esercizio di imposte sugli immobili relative agli anni 2011, 2012 e 2013 per 143 migliaia di euro 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 1.129 migliaia di euro (1.433 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRES; relativi principalmente alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse;
- per 421 migliaia di euro (469 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 288 migliaia di euro ai debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo risulta scaduto al 30 giugno 2018 per complessivi 130 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi) e per 70 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 179 migliaia di euro (1.076 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al debito verso l'Erario per IVA;
- per 18 migliaia di euro a importi scaduti relativi ad altri.

#### **43. Debiti verso società correlate**

Tale voce ammonta a 677 migliaia di euro (693 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono per 650 migliaia di euro alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare.

#### **44. Altri debiti e passività correnti**

Ammontano a 15.582 migliaia di euro (26.980 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 3.257 migliaia di euro (3.641 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 323 migliaia di euro (10.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 1.600 migliaia di euro a passività derivanti da corrispettivi variabili incassati ma non ancora maturati a titolo definitivo nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) a debiti per prestazioni professionali;
- per 1.249 migliaia di euro (1.216 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 791 migliaia di euro (726 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini;
- per 720 migliaia di euro (721 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per spese condominiali e comprensoriali.

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 2018 successivamente alla vendita del complesso di via Darwin;
- per 500 migliaia di euro al pagamento del debito per la restituzione di acconti, conseguenti la risoluzione di contratti preliminari di compravendita immobiliare, nell'ambito della transazione con il fornitore ZH avvenuta in esercizi precedenti.

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.058 migliaia di euro (4.447 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce principalmente:

- per 2.155 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 907 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";

- per 973 migliaia di euro relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”.

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

### **Garanzie prestate**

Le garanzie prestate ammontano a 31.172 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 20.000 migliaia di euro 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 8.646 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 732 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per 1.116 migliaia di euro alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 625 migliaia di euro alle fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività alla società G.D.A. – Open Care Servizi.

### **Beni di terzi presso il Gruppo**

Ammontano a 127.410 migliaia di euro e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

I summenzionati impegni sono dichiarati dai clienti per diverse finalità tra cui anche quelle assicurative.

### **Impegni**

Gli impegni ammontano a 29.533 migliaia di euro 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.

## 46. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del periodo sono riportati di seguito:

### Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2018	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.406	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	39.986	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(843)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(704)	0	(263)	(263)	37%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(133)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(9.792)	(10)	(1.526)	(1.536)	16%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(345)	0	(2)	(2)	1%
Costi per il personale	(5.455)	0	(529)	(529)	10%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.104)	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.803)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>41.213</b>	<b>(7)</b>	<b>(2.320)</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(6%)</b>
Risultato da partecipazioni	(1.015)	(1.015)	0	(1.015)	100%
Proventi finanziari	340	22	0	22	6%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(6.386)	0	(7)	(7)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>34.152</b>	<b>(1.000)</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(3.327)</b>	<b>-10%</b>
Imposte del periodo	(7.618)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>26.534</b>	<b>(1.000)</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(3.327)</b>	<b>-13%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>26.534</b>	<b>(1.000)</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(3.327)</b>	<b>-13%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.258 migliaia di euro).

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel periodo, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 2017	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.977	2	0	2	0%
Proventi e altri ricavi	24.853	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	24.202	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(7.686)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(638)	0	(222)	(222)	35%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(600)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(10.262)	(20)	(1.612)	(1.632)	16%
- di cui non ricorrenti	(335)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(330)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(5.300)	0	(445)	(445)	8%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.887)	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(177)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.142)	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>24.808</b>	<b>(18)</b>	<b>(2.279)</b>	<b>(2.297)</b>	<b>(9%)</b>
Risultato da partecipazioni	(987)	(987)	0	(987)	100%
Proventi finanziari	770	23	0	23	3%
- di cui non ricorrenti	539	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(7.023)	0	(5)	(5)	0%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>17.568</b>	<b>(982)</b>	<b>(2.284)</b>	<b>(3.266)</b>	<b>-19%</b>
Imposte del periodo	(5.398)	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>12.170</b>	<b>(982)</b>	<b>(2.284)</b>	<b>(3.266)</b>	<b>-27%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>12.170</b>	<b>(982)</b>	<b>(2.284)</b>	<b>(3.266)</b>	<b>-27%</b>

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e Sindaci del Gruppo (1.308 migliaia di euro).

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel periodo, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017 sono riportati di seguito:

## Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA'	30 giu. 2018	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	71.244	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	132.255	0	0	0	0%
Attività immateriali	306	0	0	0	0%
Partecipazioni	74	50	24	74	100%
Crediti verso società correlate	2.222	2.222	0	2.222	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.574	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.817	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>211.492</b>	<b>2.272</b>	<b>24</b>	<b>2.296</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	134.264	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.280	0	67	67	1%
Altri crediti verso società correlate	27	27	0	27	100%
Altri crediti ed attività correnti	28.334	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	37.679	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>208.601</b>	<b>27</b>	<b>67</b>	<b>94</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>420.153</b>	<b>2.299</b>	<b>91</b>	<b>2.390</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.222 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 21.

ATTIVITA'	31 dic. 2017	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Immobili, impianti e macchinari	75.748	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	131.340	0	0	0	0%
Attività immateriali	322	0	0	0	0%
Partecipazioni	51	0	51	51	100%
Crediti verso società correlate	2.264	2.264	0	2.264	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.319	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	5.765	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>216.809</b>	<b>2.264</b>	<b>51</b>	<b>2.315</b>	<b>1%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Rimanenze	135.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.576	0	47	47	1%
Altri crediti verso società correlate	45	45	0	45	100%
Altri crediti ed attività correnti	26.355	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	13.983	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>184.083</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>92</b>	<b>0%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	59.064	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>459.956</b>	<b>2.309</b>	<b>98</b>	<b>2.407</b>	<b>1%</b>

I crediti verso società correlate pari a 2.264 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come già descritto alla nota 21.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2018	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(34.555)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.400)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	15.006	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>16.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	58.458	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>74.608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	113.890	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	41.728	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	7.397	2.250	0	2.250	30%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.522	0	331	331	7%
Passività per imposte differite	21.216	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	18.762	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>207.515</b>	<b>2.250</b>	<b>331</b>	<b>2.581</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	79.977	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.830	0	0	0	0%
Debiti commerciali	28.571	0	1.132	1.132	4%
Debiti tributari	9.393	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	677	677	0	677	100%
Altri debiti e passività correnti	15.582	0	3.670	3.670	24%
<b>Totale</b>	<b>138.030</b>	<b>677</b>	<b>4.802</b>	<b>5.479</b>	<b>4%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>345.545</b>	<b>2.927</b>	<b>5.133</b>	<b>8.060</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>420.153</b>	<b>2.927</b>	<b>5.133</b>	<b>8.060</b>	<b>2%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(42.036)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.748)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	8.443	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>1.758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	46.627	0	0	0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>48.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	121.081	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.193	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.437	1.250	0	1.250	19%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.499	0	300	300	7%
Passività per imposte differite	17.765	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	20.078	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>213.053</b>	<b>1.250</b>	<b>300</b>	<b>1.550</b>	<b>1%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	122.074	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.999	0	0	0	0%
Debiti commerciali	32.089	0	1.340	1.340	4%
Debiti tributari	11.677	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	693	693	0	693	100%
Altri debiti e passività correnti	26.980	0	3.993	3.993	15%
<b>Totale</b>	<b>197.512</b>	<b>693</b>	<b>5.333</b>	<b>6.026</b>	<b>3%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	1.006	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>411.571</b>	<b>1.943</b>	<b>5.633</b>	<b>7.576</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>459.956</b>	<b>1.943</b>	<b>5.633</b>	<b>7.576</b>	<b>2%</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(10.669)	0	0%	9.471	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	86.438	(29)	0%	(568)	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(52.073)	0	0%	(8.789)	0	0%

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	180	0	0	180
Proventi e altri ricavi	0	0	0	0
Costi per servizi	(202)	0	(343)	(545)
Costi per godimento beni di terzi	(23)	0	0	(23)
Costi per il personale	0	0	(133)	(133)
Altri costi operativi	20	0	0	20
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	800	0	0	800
Proventi finanziari	4	0	0	4
Oneri finanziari	(180)	0	0	(180)
<b>TOTALE</b>	<b>599</b>	<b>0</b>	<b>(476)</b>	<b>123</b>

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro			
	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	157.379	17	0	157.396
Crediti verso società correlate	41	0	0	41
<b>Totale</b>	<b>157.420</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>157.437</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti commerciali	0	0	16	16
Crediti verso società correlate	14.891	3	0	14.894
Altri crediti e attività correnti	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>14.891</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>14.910</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>172.311</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>172.347</b>

La voce "Partecipazioni" riflette le valutazioni effettuate al 31 dicembre 2017, ultima chiusura disponibile a livello civilistico alla data della presente relazione.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	33	33
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali		0	0	0
Debiti verso società correlate	22.029	0	0	22.029
Altri debiti e passività correnti	0	0	1.523	1.523
<b>Totale</b>	<b>22.029</b>	<b>0</b>	<b>1.523</b>	<b>23.552</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>22.029</b>	<b>0</b>	<b>1.556</b>	<b>23.585</b>

## 47. Informativa per settori operativi

Bastogi è una holding di partecipazioni. Nell'esercizio in esame ha operato nei seguenti settori:

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

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8.

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO					Enzioni		Consolidato
	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali		30/06/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.462	10.642	3.288	4.563	(1.549)		24.406
Proventi e altri ricavi	39.598	294	102	38	(46)		39.986
di cui non ricorrenti	0	0	0		0		
Variazione delle rimanenze	(830)	0	0	(13)	0		(843)
Costi per acquisto di beni	(1)	(81)	(43)	(579)	0		(704)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(133)	0	0	0	0		(133)
Altri costi per servizi	(3.452)	(4.251)	(1.281)	(1.833)	1.025		(9.792)
di cui non ricorrenti	0	0	0	0			
Costi per godimento beni di terzi	(121)	(115)	(71)	(629)	591		(345)
Costi per il personale	(1.316)	(1.438)	(1.081)	(1.620)	0		(5.455)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.239)	(790)	(695)	(380)	0		(4.104)
Accantonamenti	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi	(956)	(399)	(240)	(191)	(17)		(1.803)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>38.012</b>	<b>3.862</b>	<b>(21)</b>	<b>(644)</b>	<b>4</b>		<b>41.213</b>
Risultato da partecipazioni	(1.015)	0	0	0	0		(1.015)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.043)	(87)	(75)	(837)	(4)		(6.046)
di cui non ricorrenti	0						0
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>31.954</b>	<b>3.775</b>	<b>(96)</b>	<b>(1.481)</b>	<b>0</b>		<b>34.152</b>
Imposte del periodo							(7.618)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>26.534</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>							<b>26.534</b>

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO					Enzioni		Consolidato
	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali		30/06/2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.713	9.507	3.141	4.003	(1.387)		31.977
Proventi e altri ricavi	24.437	329	111	93	(117)		24.853
di cui non ricorrenti	24.202	0	0	0	0		24.202
Variazione delle rimanenze	(7.654)	0	0	(32)	0		(7.686)
Costi per acquisto di beni	(4)	(108)	(51)	(475)	0		(638)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(604)	0	0	0	4		(600)
Altri costi per servizi	(3.237)	(4.701)	(1.375)	(1.672)	723		(10.262)
di cui non ricorrenti	(335)	0	0	0			(335)
Costi per godimento beni di terzi	(305)	(121)	(62)	(657)	815		(330)
Costi per il personale	(1.403)	(1.343)	(1.079)	(1.457)	(18)		(5.300)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.077)	(766)	(668)	(376)	0		(4.887)
Accantonamenti	0	0	0	0	0		0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(177)	0	0	0	0		(177)
Altri costi operativi	(1.315)	(414)	(294)	(103)	(16)		(2.142)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>23.374</b>	<b>2.383</b>	<b>(277)</b>	<b>(676)</b>	<b>4</b>		<b>24.808</b>
Risultato da partecipazioni	(987)	0	0	0	0		(987)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.412)	(120)	(271)	(446)	(4)		(6.253)
di cui non ricorrenti	539						539
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>16.975</b>	<b>2.263</b>	<b>(548)</b>	<b>(1.122)</b>	<b>0</b>		<b>17.568</b>
Imposte del periodo							(5.398)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>							<b>12.170</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>							<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>							<b>12.170</b>

## 48. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 49. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 50. 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 IRS precedentemente commentati alla Nota 39) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2018 e al 31 dicembre 2017, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>30 giu. 2018</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	10.412	0	10.412
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>10.412</b>	<b>0</b>	<b>10.412</b>
<hr/>				
<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2017</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	11.195	0	11.195
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>11.195</b>	<b>0</b>	<b>11.195</b>

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  
Andrea Raschi

## Bastogi e società controllate

Allegato 1)

### ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI AL 30 GIUGNO 2018

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.202	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	177.996
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	36.717	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4	Investim. Immobil.	(1)-(2)	
Milanofiori 2000 srl	53.730	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.	(4)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(5)	
Frigoriferi Milanese Spa	5.881	Immobile in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	1.200	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	986	Autorimessa via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	784	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	40	Immobile a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	2.160	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	258	Immobile a Milano- Via Gattinara	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	143	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	652	Immobili a Milano- Via Cappuccini	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	1.549	Immobili a Milano- Ple Baracca	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	135	Immobili a Milano-Via Ariosto	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	92	Immobili a Milano-Pzza Conciliazione	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	90	Immobili a Milano-Via Imbonati	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	838	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	60	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(6)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>132.315</b>				<b>177.996</b>
<b>RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	9.644
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 Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	28	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.370	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.940	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.100	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	93	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.501	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.821	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	6.229	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.286	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.479	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)	
Bastogi spa	211	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	(4)	
Infrafin srl	48.158	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.270	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiano", Milano- Loc. Muggiano	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI</b>	<b>134.212</b>				<b>222.065</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>266.527</b>				<b>409.705</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) Perizia al 30 settembre 2017
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- (5) Altro
- (6) Preliminare di vendita

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

1. I sottoscritti Andrea Raschi, Amministratore Delegato, e Fabio Crosta, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Bastogi S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

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

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

2. Si attesta, inoltre, che

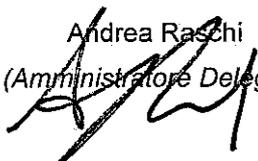
2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018:

- 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;

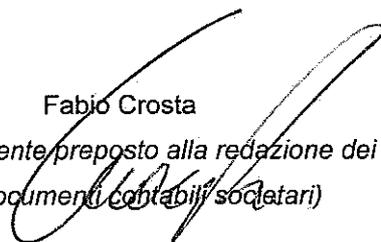
2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze 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, 27 settembre 2018

Andrea Raschi  
(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)





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

**BASTOGI SPA**

**BILANCIO AL 30 GIUGNO 2018**

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

Agli azionisti della  
Bastogi 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 Bastogi SpA e controllate ("Gruppo Bastogi") 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 Bastogi 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 Wulher 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



### **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 Bastogi è esposto" della Relazione intermedia sulla gestione.

Milano, 28 settembre 2018

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriano Antonini', written in a cursive style.

Adriano Antonini  
(Revisore legale)