



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **111° Esercizio**

**Relazione finanziaria annuale  
al 31 dicembre 2018**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2019)**

# Indice

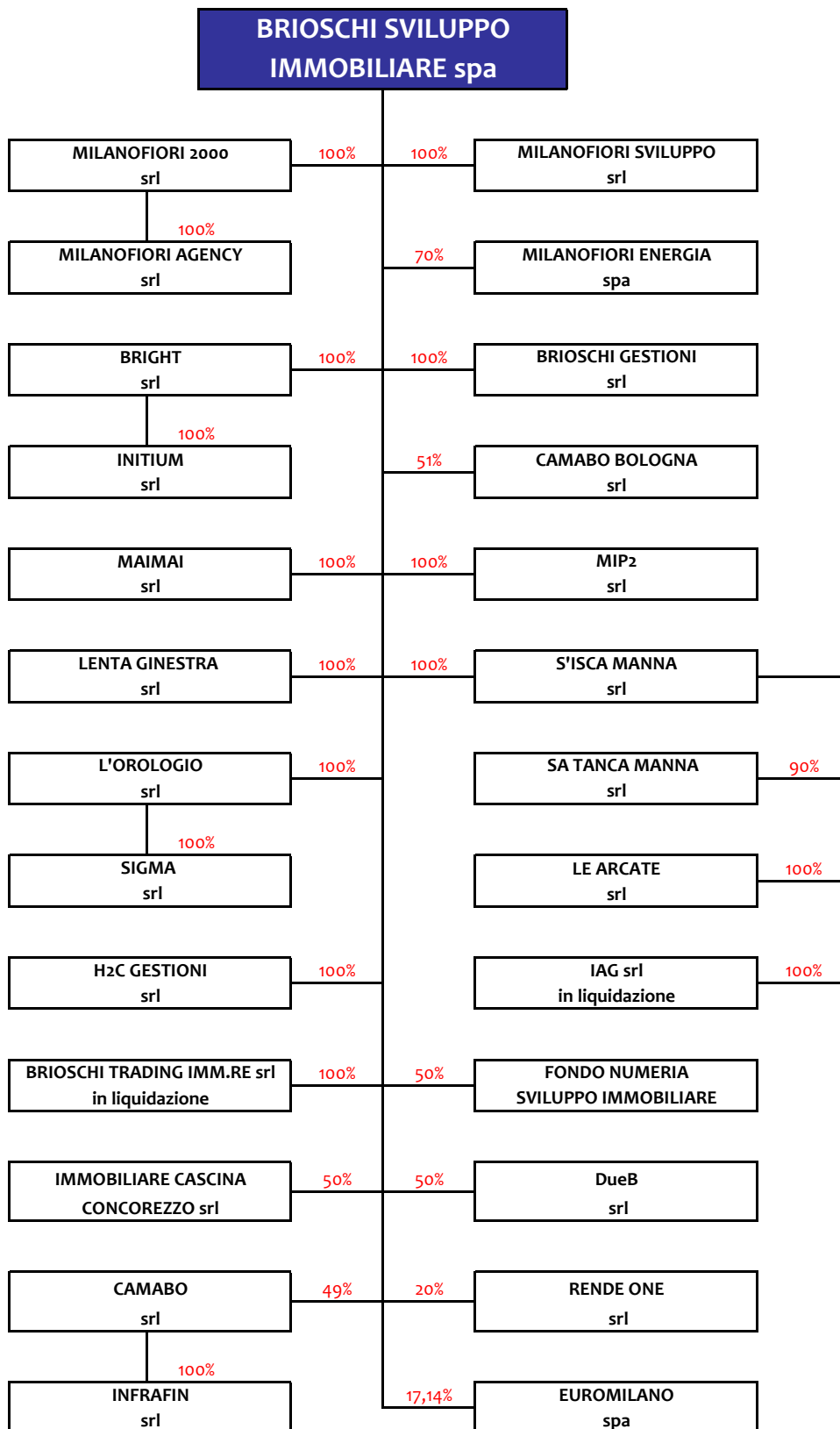
<b>Struttura del Gruppo</b>	pag. 4
<b>Profilo societario</b>	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
Il mercato immobiliare	pag. 10
L'azionariato	pag. 11
Il titolo	pag. 11
<b>Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	pag. 12
<b>Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare</b>	pag. 31
Dati sintetici consolidati	pag. 32
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 36
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 41
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 49
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 51
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 52
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 52
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 53
Altre informazioni	pag. 55
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 56
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2018	pag. 68
<b>Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare</b>	pag. 69
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 70
Conto economico complessivo consolidato	pag. 71
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 72
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 74
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 75
Note esplicative	pag. 77
Principi contabili significativi	pag. 77
Commento dei prospetti contabili	pag. 97
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 147
Allegato 2 – Le imprese del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2018	pag. 148
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 149
Relazione della Società di Revisione	pag. 150

<b>Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa</b>	pag. 159
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 160
Conto economico complessivo	pag. 160
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 161
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 163
Rendiconto finanziario	pag. 164
Note esplicative	pag. 167
Principi contabili significativi	pag. 167
Commento dei prospetti contabili	pag. 183
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 219
Relazione della Società di Revisione	pag. 220
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 228
<b>Convocazione dell'Assemblea</b>	pag. 235



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2018





## Profilo societario

### Organi di amministrazione e controllo

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

#### COLLEGIO SINDACALE

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

#### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

#### Disclaimer

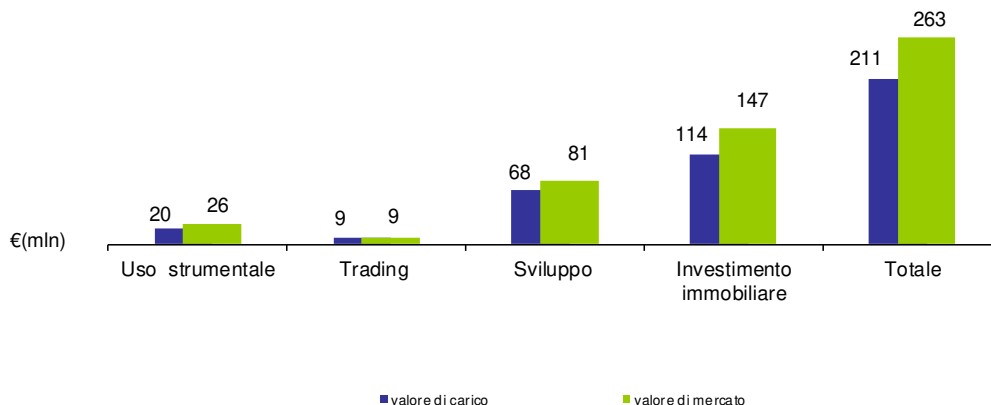
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura,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

## Il Gruppo

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

## Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2018, anche secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 263 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 211 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2018, ripartiti per destinazione di progetto.



## La storia

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

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

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

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

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

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

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

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

**2013-2017** - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 vengono portate avanti le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile, ceduto nel 2017.

**2018** - Nel 2018 viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy. Il complesso è stato il frutto di un importante progetto di recupero, seguito dal Gruppo Brioschi, dello storico Istituto Sieroterapico Milanese nella zona Navigli di Milano, con interventi di riqualificazione degli edifici storici e la costruzione di tre nuove strutture integrate nel comparto esistente, su un'area complessiva di circa 36.500 mq.

# I principali progetti di sviluppo

## Milanofiori Nord, Assago (Milano)

**Milanofiori Nord**

Proprietà: Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

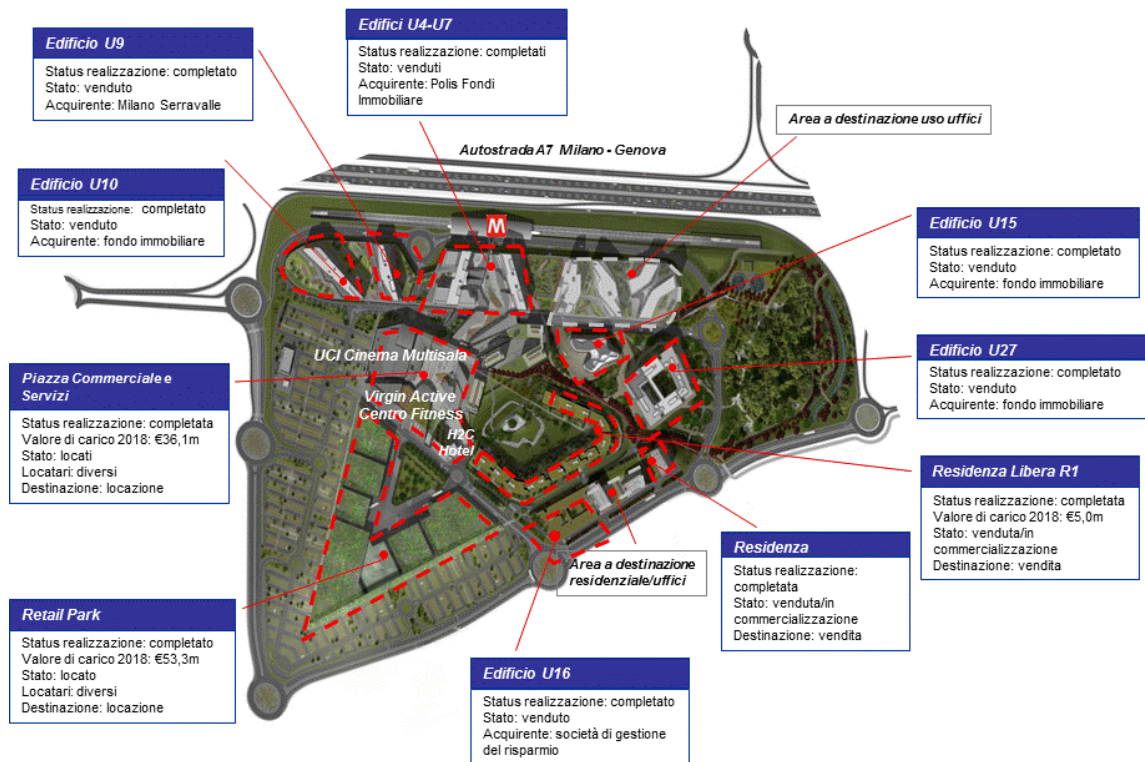
Superficie area: 360.000 mq

Slp realizzabile: 218.000 mq

Slp realizzata: 161.600 mq

Masterplan: Designed by Erick van Egeraat

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



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

La prima fase del progetto (120.000 mq), avviata nell'aprile 2006 e ultimata nel settembre 2010, ha previsto la realizzazione di quattro edifici ad uso ufficio, di un cinema multisala (UCI Cinemas), di un centro fitness (Virgin Active), di un albergo (H2C Hotel), di bar e ristoranti sulla piazza, di un retail park, nonché del primo nucleo residenziale, vincitore di numerosi riconoscimenti internazionali, tra cui il premio di architettura LEAF 2011 (Leading European Architects Forum).

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

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

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

### Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

<b>Milanofiori Sud</b>
Proprietà: Infracin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 325.500 mq

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

grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione. Nel 2017 è stato presentato al Comune di Rozzano il piano integrato di intervento ed è stata avviata la verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale, propedeutica alle successive fasi di sviluppo del progetto. Nel corso di tutto il 2018 e fino alla data della presente relazione sono proseguite le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'ente Città Metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano.

### Santa Cesarea Terme (Lecce)

<b>Santa Cesarea Terme (Lecce)</b>
Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare
Superficie area: 1.365.407 mq
Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq
Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

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

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

## Il mercato immobiliare

Dopo un 2017 particolarmente performante, nel 2018 in Italia si è registrata una contrazione nel volume degli investimenti nel campo immobiliare. A pesare sull'andamento del comparto è stata l'instabilità economico-politica italiana che ha influito negativamente sulle scelte degli investitori e ha generato un aumento dello spread con conseguenti problemi di accesso ai finanziamenti.

La distribuzione settoriale degli investimenti non ha evidenziato rilevanti cambiamenti rispetto al 2017. Il comparto degli Uffici, pur registrando un calo degli investimenti, ha mantenuto il primato come destinazione dei capitali sul totale investito, seguito dal settore Retail che conquista quote di mercato. Ottima anche la performance del comparto Hotels e del settore della Logistica che ha proseguito la sua crescita.

Per quanto concerne il settore degli Uffici, la contrazione del volume degli investimenti ha risentito, oltre che della diminuzione dei finanziamenti e dell'incertezza macroeconomico italiana, anche della mancanza di immobili in linea con le aspettative della domanda. La carenza di prodotto di qualità si è riflessa nella contrazione del rendimento netto atteso degli investimenti immobiliari in particolare a Milano.

Milano si è confermata la piazza privilegiata da parte degli investitori continuando a polarizzare il mercato italiano in questo comparto.

Per l'andamento futuro del settore, la qualità costituirà il fattore critico di successo, a fronte della sempre maggiore sensibilità di conduttori e investitori verso concetti quali la flessibilità, la riqualificazione e la certificata sostenibilità socio-ambientale degli spazi.

Relativamente al comparto Retail, le vendite al dettaglio e il flusso di visitatori sono stati in linea con il 2017. Tuttavia il settore Retail ha solo apparentemente reagito meglio alla contrazione del mercato, in quanto il 2018 è stato caratterizzato da alcune operazioni dimensionalmente rilevanti che ne hanno determinato le buone performance. Per il 2019, seppure l'outlook di mercato non si presenta particolarmente positivo, ci si attende il consolidarsi di alcune nuove abitudini di consumo, il progredire dei nuovi format retail e l'arrivo di ulteriori nuovi player.

Nel corso del 2018 gli investitori internazionali hanno continuato a manifestare la loro volontà di operare nel nostro Paese mentre permane una carenza di quelli italiani.

Per il 2019, salvo eventi geopolitici destabilizzanti, è atteso un anno stabile o migliore rispetto al 2018 anche se probabilmente ancora sotto i livelli del 2017. Tuttavia la tassazione dei beni immobiliari rimane alta e le condizioni di accesso al credito da parte degli operatori non garantiscono ancora le condizioni per una ripresa stabile delle operazioni di sviluppo, elementi essenziali per dare stabilità e consolidare il ciclo di ripresa di tutto il mercato immobiliare.

## L'azionariato

Al 22 marzo 2019, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

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

## Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2018, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,5 milioni di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



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

## Premessa

Il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa ha elaborato nel marzo 2006 una nuova versione del Codice di Autodisciplina delle società quotate, redatto nel 1999 e successivamente aggiornato da ultimo nel luglio 2018 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina"). La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), datata al 22 marzo 2019, illustra il sistema di Corporate Governance di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (di seguito, "Brioschi") in vigore nel corso dell'esercizio 2018 ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina. Ai sensi dell'art.123-bis del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modificazioni (di seguito, il "TUF"), la Relazione illustra le pratiche di governo societario, le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli azionisti, oltre alla composizione e al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Brioschi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 29 aprile 2019, in prima convocazione, e per il 30 aprile 2019 in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2018. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico ed è consultabile sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nonché sul meccanismo di stoccaggio e Market Storage ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

## Profilo dell'emittente

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2018 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Si specifica che, alla data della presente Relazione, il controllo sulla Società, come definito ai sensi dell'art. 93 del TUF, è esercitato da Bastogi spa, che detiene una partecipazione pari al 50,057% del capitale sociale di Brioschi. Al 31 dicembre 2018 la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri nominati dall'Assemblea del 27 aprile 2018, i quali rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 27 aprile 2018 per il triennio 2018-2020, cioè fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci, alla responsabilità degli amministratori e dei sindaci, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 29 aprile 2014 l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del



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

La Società rientra nella definizione di "PMI" di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, e dell'art. 2 ter del Regolamento Emittenti Consob, sulla base di un valore medio di capitalizzazione nel 2017 pari a 52.195 migliaia di euro e di 53.989 migliaia di euro nel 2018 e di fatturato (considerando i ricavi delle vendite e delle prestazioni e i proventi ed altri ricavi) pari a 29.012 migliaia di euro nel 2017 e pari a 52.993 migliaia di euro nel 2018.

### **Struttura del capitale sociale**

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2018 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Accordi tra azionisti**

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

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

Alcune delle convenzioni bancarie di Brioschi in essere, contemplano clausole che prevedono la decadenza in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Brioschi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento al contratto di finanziamento erogato a Lenta Ginestra da Banca Nazionale del Lavoro spa, garantito dall'ipoteca sull'area di Monza; oltre al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2018 Brioschi non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C., dal momento che la controllante Bastogi si limita ad esercitare i suoi diritti di socio e non si occupa della gestione di Brioschi, la quale è integralmente affidata alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa Brioschi.

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

### **Compliance**

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

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

## **Consiglio di Amministrazione**

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

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

### ***Composizione***

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C. L'Assemblea del 27 aprile 2018 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. La nomina degli amministratori è avvenuta sulla base del meccanismo del voto di lista: dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono stati nominati i signori Luigi Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (Amministratore Delegato), Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca; dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I curricula di

ciascun amministratore sono disponibili online sul sito della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nella sezione *Organi Statutari*. Nella tabella che segue si riporta l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Prima nomina <sup>2</sup>	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi <sup>3</sup>
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina		
Luigi Pezzoli	Presidente	27/04/18	M	30/04/09	*				100%	1
Matteo Cabassi	Amministratore Delegato	27/04/18	M	28/04/05	*				100%	-
Daniele Conti	Consigliere	27/04/18	M	14/11/16		*	*	*	100%	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	27/04/18	m	27/04/12		*	*	*	86%	-
Elisabet Nyquist	Consigliere	27/04/18	M	29/04/15		*	*	*	100%	-
Mariateresa Salerno	Consigliere	27/04/18	M	27/04/12		*	*	*	100%	9
Silvia Vacca	Consigliere	27/04/18	M	27/04/18		*	*	*	80%	-

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

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

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

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2018:

- Consiglio di Amministrazione: 7 (di cui 5 del Consiglio attualmente in carica)
- Comitato controllo e rischi: 7 (di cui 6 del comitato attualmente in carica)
- Comitato remunerazioni: 2 (di cui 1 del comitato attualmente in carica)

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

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

### Politiche di diversità

La società assicura l'uguaglianza delle opportunità, osserva quanto prescritto dalla previgente normativa avendo recepito nel proprio Statuto tutte le regole di cui alla Legge n. 120/2011, nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. come da ultimo integrati nel luglio 2018, in merito alla composizione degli organi di amministrazione su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Brioschi prevedono che il meccanismo di elezione del Consiglio di Amministrazione tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei consiglieri.

Al 31 dicembre 2018 il genere meno rappresentato in Consiglio di Amministrazione esprime il 43% dei membri e la maggioranza in tutti i comitati interni al Consiglio.

La Società non ha ad oggi adottato politiche in materia di diversità in relazione all'organo di amministrazione e gestione relativamente ad aspetti quali l'età e il percorso formativo, ritenendo che l'elezione attraverso il meccanismo di lista consenta di assicurare, non solo l'equilibrio fra i generi, ma anche un'adeguata composizione del Consiglio di Amministrazione che ne garantisca il buon funzionamento.

Al 31 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione risulta composto da membri, con un'età media di circa 55 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, legale e nell'ambito di sviluppo immobiliare.

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

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, valutando maggiormente idoneo procedere di volta in volta ad una verifica in concreto del cumulo degli incarichi ricoperti. Alla luce della natura degli attuali incarichi degli amministratori e delle dimensioni delle società in cui tali incarichi sono ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione dei consiglieri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento delle funzioni dell'organo di amministrazione nella Società. Di seguito viene riportato l'elenco degli altri incarichi di amministrazione o controllo ricoperti da ciascun amministratore in carica al 31 dicembre 2018, in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

<i>Consigliere</i>	<i>Carica</i>	<i>Società</i>	<i>N° incarichi</i>
Luigi Pezzoli	Consigliere	Euromilano S.p.A.	1
Matteo Cabassi	-	-	-
Daniele Conti	-	-	-
Marco Abramo Lanza	-	-	-
Elisabet Nyquist	-	-	-
Mariateresa Salerno	Sindaco effettivo	Digicast Spa	9
	Sindaco effettivo	Italiaonline Spa	
	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Spa	
	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Milano Spa	
	Sindaco effettivo	RCS Produzioni Padova Spa	
	Consigliere	Star Capital SGR Spa	
	Sindaco effettivo	Snaitech Spa	
	Sindaco effettivo	VEI Log Spa	
	Presidente del Collegio Sindacale	Venice Shipping & Logistic Spa	
Silvia Vacca	-	-	-

#### Induction Programme

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 7 riunioni (15 marzo, 22 marzo, 7 maggio, 11 maggio, 26 settembre, 13 novembre, 17 dicembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. Il numero delle assenze, peraltro sempre giustificate, è stato alquanto contenuto. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente di circa un'ora e mezza. Alla data della Relazione per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato 2 riunioni per l'approvazione dei conti periodici, ma ha già tenuto un ulteriore incontro nei primi mesi dell'anno. Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Brioschi e delle società dalla stessa controllate. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e indirettamente strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Brioschi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo di cui la società è a capo, il sistema di governo societario di Brioschi e la struttura del Gruppo di cui la società è a capo. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza, nonché dalla funzione di internal audit, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo dei rischi. In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato già nella riunione del 7 maggio 2018, appena insediato, la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea il 27 aprile 2018, determinando il compenso spettante a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione.

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

### ***Organi delegati***

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

Il 27 aprile 2018 l'Assemblea ha provveduto a nominare il Consiglio di Amministrazione in carica sulla base del meccanismo del voto di lista. È stato pertanto nominato Presidente il primo candidato – Luigi Pezzoli – indicato sulla lista presentata dal socio di maggioranza, risultata eletta con il maggior numero di voti. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Luigi Pezzoli alcuni poteri operativi, in particolare di:

- dare esecuzione alle deliberazioni degli organi sociali;
- sottoscrivere direttamente o tramite propri procuratori speciali, dichiarazioni, resoconti o segnalazioni prescritti dalle norme tributarie per l'applicazione di imposte, tasse e tributi;
- di compiere presso pubbliche amministrazioni tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere, in



- conformità di legge, autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi e altri atti concessori o autorizzativi;
- aprire, chiudere conti correnti ed operare sugli stessi nei limiti dei fidi concessi;
  - assumere, licenziare ed esercitare il potere disciplinare sui dirigenti.

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

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

Il 7 maggio 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Matteo Cabassi Amministratore Delegato della Società, conferendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio di Amministrazione:

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

All'amministratore delegato viene altresì conferito il potere di compiere operazioni in deroga ai limiti sopra indicati, laddove ricorrano particolari motivi di urgenza, dandone comunicazione al Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva, a fini di ratifica. L'Amministratore Delegato ha inoltre la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e, con periodicità almeno trimestrale, riferisce al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2018 risultano consiglieri esecutivi l'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e il Presidente Luigi Pezzoli, in virtù delle deleghe conferite loro. La regolare informativa dell'Amministratore Delegato e degli altri consiglieri esecutivi al Consiglio di Amministrazione garantisce un continuo aggiornamento del Consiglio stesso sulla realtà del Gruppo e sulle dinamiche aziendali.

### ***Amministratori indipendenti***

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto tra gli interessi della Società e quelli dell'azionista di controllo siano valutati con indipendenza di giudizio. Al 31 dicembre 2018 nel Consiglio di Amministrazione sono presenti cinque amministratori che possiedono i requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF: Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Marco Abramo Lanza. Il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei sindaci, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, in occasione della prima riunione del Consiglio di Amministrazione in carica tenuta il 7 maggio 2018, attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno avuto modo di confrontarsi in assenza degli altri amministratori, in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni, di cui sono membri.

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

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario designare un amministratore indipendente quale

*Lead Independent Director*, dal momento che il Presidente non rappresenta il principale responsabile della gestione dell'impresa e non esercita il controllo sulla Società.

### **Trattamento delle informazioni societarie**

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

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, con deliberazione del 27 marzo 2006 e successive integrazioni, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate, su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di *internal dealing* e disciplina le modalità di comunicazione alla Società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della Società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

### **Comitati interni al Consiglio**

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni. Il 7 maggio 2018 sono stati nominati membri del comitato per le remunerazioni i consiglieri non esecutivi e indipendenti Daniele Conti, Marco Abramo Lanza, Anna Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato per le remunerazioni è l'organo incaricato a formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2018, il comitato per le



remunerazioni ha tenuto due riunioni (una del precedente organo in carica), di cui è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica della politica di remunerazione e dei criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, e per definire le proposte per la remunerazione dell'amministratore delegato, del presidente e dell'amministratore indipendente incaricato di far parte dell'Organismo di Vigilanza. Al comitato per le remunerazioni non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

### Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni. Con delibera del 27 aprile 2018, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro lordi. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ripartire l'intero emolumento annuo in parti uguali tra ciascuno dei 7 amministratori. Ha inoltre disposto, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di riconoscere al comitato per le remunerazioni 1.000 euro lordi annui per ciascun membro e al comitato controllo e rischi 5.000 euro lordi annui per ciascuno dei componenti. Il 26 settembre 2018, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso deliberato dall'Assemblea dei soci e per gli speciali incarichi loro attribuiti ai sensi dell'art. 2389 C.C., 150.000 euro lordi annui a Luigi Pezzoli, per la carica di Presidente, e 250.000 euro lordi annui a Matteo Cabassi, per la carica di Amministratore Delegato. Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2018, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

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

### **Comitato controllo e rischi**

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi, nominando il 7 maggio 2018 quali suoi membri i consiglieri non esecutivi e indipendenti Daniele Conti, Marco Abramo Lanza, Anna Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. A Mariateresa Salerno, con una consolidata esperienza in materia contabile e finanziaria, è stato conferito l'incarico di Presidente del comitato. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di

- gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
  - (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
  - (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
  - (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel 2018 il comitato controllo e rischi ha tenuto 7 riunioni, di cui 6 tenute dal comitato attualmente in carica, delle quali è stato redatto il relativo verbale. Tra le attività svolte si segnalano i lavori di monitoraggio dell'avanzamento del piano di audit e del sistema di controllo interno affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e risultino compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Il comitato, in collaborazione con gli altri organi di controllo e il personale interno competente in materia, ha inoltre vigilato sul corretto utilizzo dei principi contabili e sull'efficacia del processo di revisione legale dei conti, nonché svolto le attività previste nell'ambito delle funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società. Alla data della Relazione, il comitato controllo e rischi ha già tenuto 1 riunione nell'esercizio in corso.

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

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si avvale di una struttura che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società dell'Amministratore Delegato e degli altri organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria dal comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione, in data 11 maggio 2018, ha dato avvio alle attività del piano di audit relativo all'esercizio in corso, sentito il Collegio Sindacale.

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

### Premessa

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

- Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF);
- Legge 28 dicembre 2005 n. 262 (e successive modifiche, tra cui il decreto legislativo di recepimento della cosiddetta direttiva Transparency approvato il 30 ottobre 2007) in tema di redazione dei documenti contabili societari;
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso il 4 maggio 2007 "Attestazione del Dirigente Preposto alla

redazione dei documenti contabili societari e degli organi amministrativi delegati sul bilancio d'esercizio e consolidato e sulla relazione semestrale ai sensi dell'art. 154-bis del TUF”;

- Regolamento Emittenti CONSOB emesso in consultazione il 7 luglio 2008 “Recepimento della direttiva 2004/109/CE Transparency sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato e che modifica la direttiva 2001/34/CE”;
- Codice Civile, che prevede l'estensione ai Dirigenti Preposti alla redazione dei documenti contabili dell'azione di responsabilità nella gestione sociale (art. 2434 c.c.), del reato di infedeltà a seguito di dazione o promessa di utilità (art. 2635 c.c.) e del reato di ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche e di vigilanza (art. 2638 c.c.);
- D.Lgs. 231/2001 che, richiamando le previsioni del Codice Civile sopra citate e la responsabilità amministrativa dei soggetti giuridici per reati commessi dai propri dipendenti nei confronti della Pubblica Amministrazione, considera tra i Soggetti Apicali il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili;
- D.Lgs. 39/2010 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

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

Nel corso del 2018, in particolare, in ottemperanza a quanto previsto nel piano di audit, sono state svolte attività di verifica, tra l'altro, in materia di acquisti, di sicurezza sul lavoro, di risorse umane, di gestione delle informazioni privilegiate, di progetti di sviluppo immobiliare ed un monitoraggio degli audit svolti negli anni precedenti.

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

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 27 marzo 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo è stato aggiornato con una nuova versione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 23 marzo 2016, per tenere conto delle modifiche legislative nel tempo intervenute. Ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un Organismo di Vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. L'Organismo di Vigilanza al 31 dicembre 2018 risulta composto da Mariateresa Salerno, Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, nominate il 7 maggio 2018 dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2018/2020. Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha tenuto 16 incontri durante i quali ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree a rischio reato maggiormente sensibili, in ragione del piano di attività predisposto. L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'Organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la Società di Revisione. Per lo svolgimento delle sue funzioni l'Organismo di Vigilanza ha potuto disporre di un budget di spesa annuo di 10.000 euro, così come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

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

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

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

Ai sensi dell'art.19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. Il 7 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi, dirigente della Società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

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

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

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

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



che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* dove è disponibile il documento. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2018 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2018, cui si rinvia.

## **Collegio Sindacale**

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

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

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

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

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

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

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

## Sindaci

Il 27 aprile 2018 l'Assemblea degli azionisti ha nominato il Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2018-2020. Dall'unica lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti tutti i sindaci: Ambrogio Brambilla, nominato presidente del collegio sindacale, Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. I due sindaci supplenti eletti sono Walter Ceconi e Alberto Rimoldi. Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2018. I curricula dei sindaci sono a disposizione del pubblico sul sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)).

Componenti	Carica	In carica dal	Lista <sup>1</sup>	Indipendenti	% presenze <sup>2</sup>	Numero altri incarichi <sup>3</sup>	Società in cui sono ricoperti altri incarichi
Ambrogio Brambilla	Presidente	27/04/18	M	*	100%	8	BDF Spa, Chemi Spa, Econom International Italia Spa, Gruppo Cimbali Spa, Italfarmaco Holding Spa, Italfarmaco Spa, Mercurio Spa, Nibaspa Srl
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	27/04/18	M	*	100%	1	Bastogi Spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	27/04/18	M	*	100%	2	Bastogi Spa, Finalto Spa
Walter Ceconi	Sindaco supplente	27/04/18	M	*			
Alberto Rimoldi	Sindaco supplente	27/04/18	M	*			

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

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

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto complessivamente 7 riunioni (di cui 4 tenute dal Collegio attualmente in carica), della durata media di circa due ore, e ha partecipato con regolare frequenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. I sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici. Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri alla prima occasione utile dopo la loro nomina, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestatati dalla stessa Società di Revisione a Brioschi ed alle società dalla stessa controllate. Si precisa inoltre che il sindaco, che per conto proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società, è tenuto ad



informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

### Politiche di diversità

La società assicura l'uguaglianza delle opportunità, osserva quanto prescritto dalla previgente normativa avendo recepito nel proprio Statuto tutte le regole di cui alla Legge n. 120/2011, nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. come da ultimo integrati nel luglio 2018, in merito alla composizione dell'organo di controllo su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Brioschi prevedono che il meccanismo di elezione del Collegio Sindacale tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei sindaci.

Al 31 dicembre 2018 nel Collegio Sindacale è presente una donna; pertanto il genere meno rappresentato è pari a un terzo.

La Società non ha ad oggi adottato politiche in materia di diversità in relazione all'organo di controllo relativamente ad aspetti quali l'età e il percorso formativo, ritenendo che l'elezione attraverso il meccanismo di lista consenta di assicurare, non solo l'equilibrio fra i generi, ma anche un'adeguata composizione del Collegio Sindacale che ne garantisca il buon funzionamento.

Al 31 dicembre 2018 il Collegio Sindacale risulta composto da membri, con un'età media di circa 59 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, contabile e fiscale.

### **Rapporti con gli azionisti**

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

### **Assemblee**

Ai sensi dell'art. 11 e successivi dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte. Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 11 dello Statuto, i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C., l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta del 27 aprile 2018 hanno partecipato la quasi totalità dei membri

del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

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

#### **Ulteriori pratiche di governo societario**

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

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

Dalla chiusura dell'esercizio 2018 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

## RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Nel corso dell'esercizio 2018, e sino alla data della presente relazione, il Gruppo ha raggiunto gli obiettivi di periodo prefissati.

Nel corso del mese di marzo 2018 è infatti avvenuta la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, i cui proventi (circa 97 milioni di euro) hanno permesso di ridurre sensibilmente l'esposizione bancaria (circa 49 milioni di euro) ed i correlati oneri finanziari, di garantire una copertura agli impegni finanziari di medio periodo grazie alle disponibilità di cassa residue e di creare le migliori condizioni per procedere nella realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. In particolare, sono proseguite positivamente le verifiche circa l'esistenza dei presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord; nel mese di febbraio 2019 è stato infatti sottoscritto un accordo per la costruzione e successiva locazione di un edificio a uso uffici di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U1") da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale e sono state avviate trattative per la locazione di un secondo immobile a uso uffici di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U3"), i cui lavori di costruzione saranno comunque avviati contestualmente a quelli dell'edificio "U1". Sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate, tra le altre, al finanziamento integrale dei costi di edificazione dei suddetti immobili. Nel corso dell'anno è inoltre positivamente continuata l'attività di condivisione delle scelte progettuali relative al comparto di Milanofiori Sud con i diversi attori pubblici coinvolti.

Nei primi mesi del 2019 stanno infine proseguendo positivamente le attività finalizzate alla cessione degli immobili secondari.

Da un punto di vista economico l'esercizio 2018 è stato caratterizzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin i cui effetti economici, positivi per 36,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono riflessi nel margine operativo lordo al 31 dicembre 2018 che ammonta a 39,4 milioni di euro (rispetto a circa 5,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017). Come anticipato, i proventi della cessione, pari a circa complessivi 97 milioni di euro, hanno permesso di migliorare sensibilmente la posizione finanziaria netta di Gruppo, nonché di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio per circa 49 milioni di euro.

La riduzione dell'indebitamento bancario ha contribuito a migliorare il risultato della gestione finanziaria che evidenzia al 31 dicembre 2018 un passivo di 6,2 milioni di euro rispetto a 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha inoltre permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,9 milioni di euro, rispetto a 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 8,7 milioni di euro, è dunque positivo di 18 milioni di euro rispetto ad una perdita di 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2018 ammonta a 101,5 milioni di euro rispetto a 90,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al risultato dell'esercizio, parzialmente compensato dalla riduzione di patrimonio netto (6,6 milioni di euro) derivante dalla contabilizzazione dell'acquisto del business alberghiero dal socio Bastogi.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è pari a 130,4 milioni di euro rispetto a 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente

attribuibile al flusso di cassa netto delle attività di investimento (pari a 82,9 milioni di euro), positivamente influenzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano per circa 86 milioni di euro (al netto dell'acconto di 10 milioni di euro incassato nel dicembre 2017 in sede di preliminare) che ha consentito, tra gli altri, i pagamenti di posizioni scadute di natura commerciale e tributaria per circa 5 milioni di euro e di oneri finanziari per circa 9,5 milioni di euro.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 263 milioni di euro, rispetto ad un valore di 359 milioni di euro al 31 dicembre 2017, principalmente come conseguenza delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

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

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

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2018	31 dic 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	2.927	11.196
Ricavi da affitti	10.268	14.095
Ricavi per servizi e altri ricavi	39.799	3.066
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>52.994</b>	<b>28.357</b>
Costo degli immobili venduti	(2.559)	(10.356)
Costi per servizi	(6.085)	(5.809)
Costi del personale	(2.480)	(2.809)
Altri costi operativi	(2.468)	(3.569)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>39.402</b>	<b>5.814</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.162)	(6.847)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>34.240</b>	<b>(1.033)</b>
Risultato da interessenze nelle partecipate	(2.200)	(1.798)
Risultato della gestione finanziaria	(6.229)	(9.082)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	655
Imposte	(8.666)	2.801
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>17.145</b>	<b>(8.457)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	904	2.338
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>18.049</b>	<b>(6.119)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	18.017	(6.206)

\* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Immobili, impianti e macchinari	21.106	5.974
Investimenti immobiliari	110.381	132.446
Partecipazioni	42.626	41.877
Rimanenze	77.847	76.021
Altre attività correnti e non correnti	21.159	32.270
(Altre passività correnti e non correnti)	(42.957)	(53.654)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	3.363	57.442
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>233.525</b>	<b>292.376</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>101.499</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	1.585	1.557
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>103.084</b>	<b>91.627</b>
(Disponibilità liquide)	(19.194)	(11.291)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	0
Debiti verso banche	14.097	53.801
Debiti da leasing finanziari	2.355	3.300
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(4.342)</b>	<b>45.810</b>
Debiti verso banche	86.555	103.377
Debiti da leasing finanziari	38.360	40.659
Altre passività finanziarie	9.868	10.903
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>134.783</b>	<b>154.939</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>130.441</b>	<b>200.749</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>233.525</b>	<b>292.376</b>

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

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Rapporto di indebitamento	1,27	2,19

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

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,56	0,69

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata sopra riportato. Il miglioramento dell'indicatore è anch'esso riconducibile alla menzionata cessione del complesso di via Darwin a Milano.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	1,02	0,84

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Loan To Value (LTV)	49,6%	55,9%

L'indice *Loan To Value* è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta alla data di riferimento ed il *fair value* del patrimonio immobiliare.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	151,8	159,7
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,19	0,20

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

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

La riduzione nei valori di Net Asset Value è principalmente attribuibile ad alcuni costi di competenza dell'esercizio e alla riduzione del valore equo di alcuni beni immobiliari.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Redditività operativa delle vendite	34,9%	20,5%

L'indice in oggetto è determinato come rapporto tra il Margine operativo lordo ed i Ricavi delle vendite e altri ricavi, come definiti nel conto economico consolidato riclassificato, opportunamente rettificati nel caso di dismissione di significativi asset immobilizzati. Anche per l'indicatore in esame il sensibile miglioramento è attribuibile alla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

<b>INDICATORE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Dividend Yield	3,5%	N/A

L'indicatore in oggetto è convenzionalmente determinato come rapporto tra il dividendo in corso di distribuzione sulla base della relativa proposta e la capitalizzazione di mercato al 31 dicembre dell'esercizio di riferimento.

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

Alla fine del mese di dicembre 2018 il Gruppo Brioschi ha acquisito dalla controllante Bastogi la partecipazione nella società controllata H2C Gestioni Srl operante nel settore alberghiero (si veda per maggiori informazioni la sezione “Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d’esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa”). Il business alberghiero verrà identificato come settore operativo nell’ambito del Gruppo Brioschi a partire dall’esercizio 2019; avendo il presente documento anche finalità *forward looking*, vengono riportate nella presente sezione le informazioni relative anche a tale settore.

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

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

Nel corso del 2018 è proseguita la crescita dell’economia mondiale, sebbene si siano manifestati segnali di deterioramento ciclico in molte economie avanzate ed emergenti. Le incertezze sul quadro congiunturale hanno avuto ripercussioni sui mercati finanziari internazionali, con una flessione dei rendimenti a lungo termine e la caduta dei corsi azionari. Sulle prospettive globali gravano i rischi relativi a un esito negativo del negoziato commerciale tra gli Stati Uniti e la Cina, al possibile riacutizzarsi delle tensioni finanziarie nei paesi emergenti e alle modalità con le quali avrà luogo la Brexit. Nell’area dell’euro la crescita si è indebolita. L’inflazione, pur restando su valori ampiamente positivi, è scesa per effetto del rallentamento dei prezzi dei beni energetici. La Banca Centrale Europea ha ribadito l’intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato.

Anche in Italia la crescita ha subito un rallentamento principalmente dovuto alla riduzione della domanda interna, in particolare degli investimenti e, in misura minore, della spesa delle famiglie. I dati occupazionali hanno mostrato una certa stabilità accompagnati da una moderata crescita dei salari.

I mercati finanziari italiani sono stati interessati nel corso dell’anno da forti tensioni, connesse con l’incertezza degli investitori sull’orientamento delle politiche economiche e finanziarie. I rendimenti dei titoli di Stato sono aumentati, anche per le scadenze più brevi. Il premio per il rischio, dopo marcate oscillazioni, è tornato a crescere nell’ultima parte dell’anno.

Le incertezze del mercato finanziario italiano si sono riflesse sui corsi azionari e obbligazionari privati, in particolare delle banche.

Le condizioni di offerta del credito sono rimaste nel complesso distese; i tassi di interesse a fine anno sui prestiti sono solo lievemente più elevati che in maggio, prima del manifestarsi delle tensioni sul mercato dei titoli di Stato. In prospettiva, però, il persistere dell’elevato livello dei rendimenti dei titoli di Stato potrebbe generare effetti negativi sul costo del credito.

Le proiezioni per il 2019 confermano un rallentamento della crescita dell’economia italiana. Oltre ai fattori globali di incertezza già ricordati, i rischi al ribasso per la crescita sono legati a eventuali nuovi rialzi dei rendimenti dei titoli di Stato, a un più rapido deterioramento delle condizioni di finanziamento del settore privato e a un ulteriore rallentamento della propensione a investire delle imprese. Un più accentuato



rientro delle tensioni sui rendimenti dei titoli di Stato potrebbe invece favorire ritmi di crescita più elevati.

### Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

#### Immobiliare

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

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

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

Dopo un 2017 nel quale il settore immobiliare sembrava essere entrato definitivamente nel ciclo di ripresa con un aumento significativo del volume complessivo degli investimenti, nel corso del 2018 si è registrata una contrazione dei volumi principalmente causata dal periodo di incertezza politica che ha caratterizzato buona parte dello scorso anno e che ha generato un aumento dello spread, determinando un rallentamento nell'erogazione dei crediti, impedendo o ritardando alcune operazioni. Con l'approvazione della legge di bilancio, con un assottigliamento e una presumibile ulteriore riduzione dello spread, il mercato immobiliare italiano potrebbe andare incontro a una fase di maggiore stabilità. Nel corso del 2018 gli investitori internazionali hanno continuato a manifestare la loro volontà di operare nel nostro Paese mentre permane una carenza di quelli italiani.

Per quanto riguarda il mercato degli Uffici, Milano rimane la piazza privilegiata da parte degli investitori continuando a polarizzare il mercato italiano in questo comparto. Il fattore critico di successo è, oggi, la qualità: è infatti sempre maggiore la sensibilità di conduttori e investitori verso concetti quali la flessibilità, la riqualificazione e la certificata sostenibilità socio-ambientale degli spazi.

Il settore Retail ha solo apparentemente reagito meglio alla contrazione del mercato; tale risultato, soprattutto in termini di volumi, è infatti riconducibile ad alcune operazioni dimensionalmente rilevanti e l'*outlook* di mercato non si presenta particolarmente positivo.

La generale contrazione del volume degli investimenti ha risentito, oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo (core business di Brioschi Sviluppo Immobiliare) per cui l'offerta di nuovi prodotti si mantiene molto limitata. La tassazione dei beni immobiliari rimane infatti alta e le condizioni di accesso al credito da parte degli operatori non garantiscono ancora le condizioni per una ripresa stabile delle operazioni di sviluppo, elementi essenziali per dare stabilità e consolidare il ciclo di ripresa di tutto il mercato immobiliare.

#### Alberghiero

L'attività del Gruppo nel settore alberghiero è influenzata dalla dinamica del turismo d'affari. Qualsiasi fattore che possa ridurre significativamente i flussi e i volumi dei viaggi di lavoro costituisce un rischio per la generazione di valore. Tra i fattori esogeni, e quindi non controllabili, che possono incidere sul turismo d'affari e sulla propensione alla spesa delle aziende sono compresi l'andamento della situazione economica generale e le sue tendenze - in particolare l'andamento generale della fiducia dei

consumatori, l'inflazione, i livelli di disoccupazione e i tassi di interesse - e, in generale, l'aumento del costo del trasporto. L'impatto del rischio in esame è prevalentemente economico, con riduzione delle vendite e, di conseguenza, della redditività. Va inoltre considerato che l'attività alberghiera è soggetta a fluttuazione stagionale e risulta più elevata nei mesi primaverili-autunnali, un periodo durante il quale si verifica un aumento dei viaggi d'affari; pertanto, laddove uno dei sopracitati eventi si verificasse durante tale periodo, l'effetto negativo potrebbe risultare amplificato.

Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell'ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell'ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. Attenzione dovrà inoltre essere posta sugli aspetti ambientali e di sostenibilità delle iniziative.

### Rischi connessi all'attività specifica

#### Immobiliare

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

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

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

#### Alberghiero

*Rischi connessi alla competizione nel bacino di utenza* - Ogni struttura alberghiera di tipo business lavora principalmente con un bacino di utenza che fa riferimento alle attività economiche insediate nella zona di riferimento. Se l'insediamento di nuove attività può essere una opportunità, è altresì certo che l'insediamento di nuove strutture alberghiere nel bacino di riferimento e/o il rinnovamento di alcune già esistenti può avere un impatto sulla quota di mercato della società e dunque sui ricavi e sull'economicità complessiva delle attività.

### Rischi di natura finanziaria

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

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

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

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

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

Inoltre, con il rimborso delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017, la Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi e da alcune società controllate il 18 aprile 2014 è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Alla data del presente documento non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo. Si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica 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"). A tale fine non si rilevano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

Da un punto di vista operativo stanno proseguendo positivamente le verifiche circa l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord; nel mese di febbraio 2019 è stato infatti sottoscritto un accordo per la costruzione e successiva locazione di un edificio a uso uffici di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale; sono inoltre state avviate trattative per la locazione di un secondo immobile a uso uffici di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U3"), i cui lavori di costruzione saranno comunque avviati contestualmente a quelli dell'edificio "U1". Sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate al finanziamento integrale dei costi di edificazione dei suddetti immobili.

Sempre a Milanofiori Nord stanno continuando le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nei primi mesi del 2019 stanno inoltre proseguendo positivamente le attività finalizzate alla cessione degli immobili secondari.

Si ricorda che i piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, erano terminati già il 31 dicembre 2017. Complessivamente i

dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto, avevano 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 e i piani hanno evidenziato dunque il raggiungimento degli obiettivi economici e finanziari indicati.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018 rispetto a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa stanno infatti consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e un sostanziale azzeramento di quelle di natura tributaria.

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

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 29,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2018 pari a 26,6 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (3,35% alla data di bilancio), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2018, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2018 per complessivi 69,9 milioni di euro.

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

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

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare**

#### *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 e separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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

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

Il 20 marzo 2018 la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e Camabo s.r.l. (società controllata da Bastogi, che detiene indirettamente il 51% del capitale sociale, mentre il 49% fa capo a Brioschi) hanno perfezionato la cessione ad Antirion SGR, società di gestione del fondo Megatrends Italia (un fondo interamente sottoscritto dall'European Cities Fund di TH Real Estate, divisione di Nuveen, società di investimenti di TIAA) del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano, costituito da 15 edifici e 273 posti auto.

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

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

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

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

### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017

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

### Rinnovo nomine organi societari

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

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

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

### Acquisto del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni s.r.l. dalla controllante Bastogi S.p.A.

Il 21 dicembre 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha perfezionato l'acquisto dalla controllante Bastogi S.p.A. del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni Srl, società operante nel settore alberghiero nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e inoltre proprietaria di un'area di sviluppo a destinazione ricettiva a Treviso e di una seconda area di sviluppo a Milano, già oggetto di accordo preliminare di vendita a terzi. L'acquisto di H2C Gestioni ha consentito al Gruppo Brioschi di ridurre la posizione creditoria verso Bastogi e, nel contempo, ha permesso di riunire in sé la proprietà dell'immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord (detenuto tramite la controllata Milanofiori 2000 Srl) e la relativa gestione alberghiera.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

La cessione si è qualificata come operazione con parti correlate e di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12.3.2010, come successivamente modificato, nonché delle procedure inerenti la disciplina delle operazioni con parti correlate adottate dalle Società. Si faccia riferimento al documento informativo relativo ad operazione di maggiore rilevanza con parti correlate del 21 dicembre 2018.

Il prezzo di cessione, pari a circa 7,2 milioni di euro, è stato definito sulla base della valutazione di un perito indipendente con riferimento alle situazioni economico patrimoniali di H2C Gestioni Srl al 30 giugno 2018 e alla data del *closing*.

Da un punto di vista contabile nel bilancio consolidato, trattandosi di una operazione sotto comune controllo, la differenza positiva tra il valore di corrispettivo per l'acquisto della partecipazione (pari complessivi a 7,2 milioni di euro) e i valori contabili delle attività nette relative al business di gestione alberghiera e delle due aree edificabili (complessivamente pari a circa 0,6 milioni di euro) rappresenta una operazione con soci che Brioschi ha rilevato a riduzione del patrimonio netto, in accordo con le previsioni del documento OPI n. 1R (Trattamento contabile delle *business combination under common control* nel bilancio d'esercizio e consolidato).

Nel bilancio separato, trattandosi di una operazione comunque effettuata a normali condizioni di mercato, Brioschi ha rilevato la partecipazione acquisita al costo e dunque in misura pari al corrispettivo pari a 7,2 milioni di euro.

Da un punto di vista finanziario l'operazione è stata regolata sul conto corrente di finanziamento esistente tra le parti; Brioschi ha pertanto ridotto il credito finanziario verso Bastogi per un importo pari al corrispettivo.

## **Risultati dell'esercizio**

Anche il bilancio d'esercizio della Società è principalmente caratterizzato dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano, il cui margine, pari a circa 36,9 milioni di euro, giustifica il chiaro miglioramento di redditività operativa (il margine operativo lordo passa da 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 35,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018). La cessione ha inoltre permesso di ridurre sensibilmente l'esposizione bancaria (circa 49 milioni di euro) con conseguente riduzione degli interessi migliorando il passivo della gestione finanziaria da 3,8 milioni di euro a 1,8 milioni di euro. La gestione delle partecipazioni è negativa di 4,1 milioni di euro principalmente in ragione di alcune svalutazioni conseguenti gli andamenti economici di alcune società partecipate. Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque pari a 20,4 milioni di euro, al netto di imposte per 8,4 milioni di euro, rispetto a una perdita di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 è pari a 128,4 milioni di euro, rispetto a 107,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017. La variazione è conseguenza del risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è pari a 33,5 milioni di euro rispetto a 93 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata predisposti sulla base del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 a cui si fa rinvio.

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

## Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia €	
	31 dic 2018	31 dic 2017
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>40.166</b>	<b>6.844</b>
Costi per servizi	(2.273)	(2.647)
Costi del personale	(1.364)	(1.505)
Altri costi operativi	(623)	(1.093)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>35.906</b>	<b>1.599</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(385)	(1.981)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>35.521</b>	<b>(382)</b>
Risultato da gestione delle partecipazioni	(4.133)	(3.110)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(730)	(280)
Risultato della gestione finanziaria	(1.849)	(3.836)
Imposte	(8.405)	2.419
<b>Utile / (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>20.404</b>	<b>(5.189)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	40	3
<b>Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio</b>	<b>20.444</b>	<b>(5.186)</b>

\* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza



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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Immobili, impianti e macchinari	276	133
Investimenti immobiliari	4.908	8.329
Partecipazioni	114.582	107.074
Rimanenze	6.493	6.652
Altre attività correnti e non correnti	49.845	45.797
(Altre passività correnti e non correnti)	(17.586)	(24.479)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	3.363	57.442
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>161.881</b>	<b>200.948</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>128.362</b>	<b>107.917</b>
(Disponibilità liquide)	(15.044)	(10.783)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	0
Debiti verso banche	8.681	50.481
Debiti da leasing finanziari	36	46
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>(7.927)</b>	<b>39.744</b>
Debiti verso banche	41.425	53.218
Debiti da leasing finanziari	21	69
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>41.446</b>	<b>53.287</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>33.519</b>	<b>93.031</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>161.881</b>	<b>200.948</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	d'esercizio	Netto
<b>Bilancio separato della Controllante</b>	<b>20.404</b>	<b>128.362</b>
<b>Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:</b>		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	(20.481)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(3.483)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	0	4.016
- Acquisizione business alberghiero	0	(6.549)
<b>Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto</b>	<b>227</b>	<b>(3.751)</b>
<b>Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi</b>	<b>4</b>	<b>(2.752)</b>
<b>Altre</b>	<b>(39)</b>	<b>2.654</b>
<b>Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>17.113</b>	<b>101.499</b>

## Principali società del Gruppo

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

### Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo – Progetto Milanofiori Nord

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. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. In particolare nel corso del mese di febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare un nuovo edificio ad uso uffici (convenzionalmente denominato "U1") di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (pari a circa 31.500 di GIA, Gross Internal Area) da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno comunque avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3" di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative. Stanno inoltre continuando le attività di Milanofiori 2000 di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nel corso dell'anno è infine proseguita la vendita della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di commercializzazione circa 14.300 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati e di altri immobili minori del comparto quali il manufatto realizzato *in precario* con funzione di "casa campione" con annesse potenzialità edificatorie per circa 440 mq di superficie lorda di pavimento.

## **Lenta Ginestra**

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

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

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

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

### **Camabo e Infrafin**

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infrafin. Come precedentemente commentato, nel mese di marzo 2018 è stata ceduta la porzione di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

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

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato istanza di piano attuativo volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2018 e fino alla data della presente relazione stanno proseguendo le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano.

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

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

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori di Brioschi hanno recepito nel presente esercizio perdite per un ammontare complessivo di 2,1 milioni di euro.

## Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

### Brioschi Sviluppo Immobiliare

#### Cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda in Comune di Latina, nel centro commerciale Latinafiori.

Il 7 gennaio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori, costituito da due unità ad uso commerciale, per complessivi mq. 2.700 circa oltre superfici accessorie. Il prezzo dell'intero compendio immobiliare è stato convenuto in 5,9 milioni di euro. In pari data sono stati inoltre sottoscritti due contratti preliminari di cessione a terzi di rami d'azienda relativi ad attività esercitate nel centro commerciale Latinafiori ed oggetto di affitto di ramo d'azienda. Il prezzo pattuito per le cessioni dei due rami d'azienda è stato pari a complessivi 0,6 milioni di euro. Le descritte operazioni sono state perfezionate il 6 marzo 2019 con la stipula dei contratti definitivi di vendita. L'effetto economico complessivo delle operazioni di cessione è positivo di circa 3 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi delle cessioni hanno permesso di rimborsare debiti ipotecari per complessivi 1,2 milioni di euro.

### Milanofiori Sviluppo

#### Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 31.100 mq a Milanofiori Nord

Il 18 febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un nuovo fabbricato urbano su richiesta di un operatore internazionale che intende adibirlo a proprio *headquarter*. L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici per circa 4.000 addetti, di 15 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento, che sarà convenzionalmente denominato "U1". All'accordo quadro è stato allegato un contratto di locazione relativo all'edificio di futura realizzazione, la cui sottoscrizione è prevista al conseguimento del titolo edilizio. Il contratto di locazione avrà una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni ed è sospensivamente condizionato all'effettiva ultimazione e consegna dell'immobile entro 26 mesi dal termine ultimo previsto per l'avvio dei lavori. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno comunque avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3", di 12 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici) e pari a circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative.

## **Milanofiori 2000**

### *Cessione di un'area edificabile ed un manufatto in precario a Milanofiori Nord*

Il 27 febbraio 2019 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto a Roadhouse S.p.A. un'area edificabile di circa 1.000 mq di superficie sulla quale insiste un manufatto a suo tempo realizzato "in precario" con funzioni di Casa Campione, nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Il prezzo pagato dall'acquirente è pari a 1,6 milioni di euro e genera un margine consolidato di circa 0,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2019 il Gruppo prevede di operare coerentemente con i piani aziendali. Proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori coinvolti per il comparto di Milanofiori Sud a Rozzano; continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita di Milanofiori Nord, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Sotto il profilo finanziario, come riportato nel paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”, il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti ed i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria.

In particolare, con riferimento alle previste attività di sviluppo a Milanofiori Nord, sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate al finanziamento integrale dei costi di edificazione.

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

Nel corso dell'esercizio 2018 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Si segnala inoltre che nella seconda metà del mese di dicembre la Capogruppo Brioschi ha acquistato dalla controllante Bastogi il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione dell'unità operativa di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000. Il trasferimento è avvenuto a condizioni di mercato anche sulla base di un'apposita perizia predisposta da un perito indipendente. Si faccia anche riferimento a quanto riportato alla precedente sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa".

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nelle note 50 e 51 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

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

Nel corso dell'esercizio 2018, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative, nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 42 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.



## Cenni generali sui principali contenziosi in essere

### Lenta Ginestra e Brioschi Sviluppo Immobiliare / AXIOMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è previsto per il giorno 9 aprile 2019.

## **Altre informazioni**

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

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

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

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

### **Azioni proprie**

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

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

Questa sezione<sup>1</sup> contiene alcuni indicatori non finanziari - le politiche sul personale, l'impatto ambientale e sociale delle attività, la ricerca della sostenibilità e dell'innovazione, le relazioni con gli stakeholder e il territorio - per fornire un'informazione più completa sulla creazione di valore da parte del Gruppo Brioschi.

Il documento è suddiviso in due aree di rendicontazione:

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

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

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

---

<sup>1</sup> Questa sezione del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C. In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.

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

<sup>3</sup> In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni del GRI, 400 social topics 2016 : 401; 403; 405. La Global Reporting Initiative (GRI) è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

## LE PERSONE E IL LAVORO

### I Numeri del 2018

69	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
88%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
1,5%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
12	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
29%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

### Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2018<sup>4</sup>

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

La tabella mostra il numero dei lavoratori - distinti tra personale dipendente e non dipendente - che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre 2018 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2018	% sul totale lavoratori	anno 2017	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	56	81%	40	85%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	8	12%	0	0%
<i>di cui contratti a chiamata o intermittenti</i>	<i>8</i>	<i>12%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
Collaboratori non dipendenti	1	1%	2	4%
Amministratori con incarichi esecutivi	4	6%	5	11%
<b>Totale personale Gruppo</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>

L'incremento del personale dipendente, rispetto all'esercizio precedente, così come la flessione della percentuale dei dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato, sono dovuti all'ingresso nel perimetro del Gruppo Brioschi, a partire dalla seconda metà del mese di dicembre, di H2C Gestioni, società attiva nel settore alberghiero.

Questa società nel corso dell'anno ha attivato 13 contratti a chiamata o intermittenti, di cui 8 in essere al 31 dicembre 2018. Inoltre, nel trimestre ottobre-dicembre sono state impiegate 16 persone con contratto di lavoro interinale.

Al 31 dicembre 2018 il Gruppo Brioschi ha in organico 56 lavoratori dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, 1 collaboratore non dipendente, 4 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo in azienda e 8 contratti a chiamata o intermittenti.

<sup>4</sup> La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 6 dipendenti di DUEB, società partecipata al 50% da Brioschi e al 50% dalla controllante Bastogi, non consolidata ai fini del bilancio consolidato. Pertanto, il numero di lavoratori assunti con contratto di lavoro dipendente riportanti nella presente sezione è pari a 64 unità rispetto alle 58 unità indicate nella note descrittive al bilancio consolidato.

## ***Il lavoro e la sicurezza nei cantieri***

Nell'arco degli ultimi tre anni, i cantieri dei progetti del Gruppo hanno impiegato complessivamente 243 lavoratori, il 47% dei quali di nazionalità straniera.

Nei cantieri attivi nel 2018 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro, come in nessuno dei cantieri attivi nell'ultimo triennio.

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

Nel 2018 il turn over ha riguardato tre dipendenti in uscita dal Gruppo: uno per conclusione di un contratto di lavoro a tempo determinato e altri due per dimissioni volontarie.

Nel corso dell'esercizio, la controllata Milanofiori 2000 ha assunto 1 persona con contratto a tempo determinato, che si è concluso entro il termine dell'esercizio.

Nel 2018 il tasso di stabilità a un anno risulta del 98%, invariato rispetto all'anno precedente. Il dato non include i dipendenti di H2C Gestioni.

La media di permanenza nel Gruppo è pari a 12 anni, in riduzione di un anno rispetto al 2017, per effetto dell'ingresso nel Gruppo della controllata H2C Gestioni.

La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 55%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 9%.

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

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2018 nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2018 non vi sono contenziosi pendenti con i lavoratori.

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

### *Infortunati sul lavoro e in itinere*

Nel 2018, così come nel triennio 2016-2018, nel Gruppo Brioschi si è verificato un solo infortunio sul lavoro di lieve entità che ha comportato un'assenza di 14 giorni. Non si sono verificati infortuni sul lavoro in itinere.

### *Tasso di assenteismo e straordinari*

Nel 2018 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia e il totale delle giornate lavorabili - risulta dello 1,5%, in crescita rispetto al 2017 a causa di una singola assenza prolungata per malattia, senza la quale il dato rimarrebbe in linea con l'anno precedente.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Statisticamente, le imprese di servizi di piccole dimensioni mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva. In Brioschi l'assenteismo risulta contenuto anche per la ridotta incidenza degli scioperi e del rischio infortunistico.

E' proseguita l'attività mirata al contenimento degli straordinari, in seguito alla quale si è registrato, a parità di perimetro di Gruppo, un ulteriore calo delle ore di lavoro straordinario che sono passate da 1.557 nel 2017 a 1.143 nel 2018. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2018 dalla società H2C Gestioni, ricompresa recentemente nel perimetro di Gruppo, ammonta a 1.767 ore.

## Le persone del Gruppo Brioschi nel 2018

### Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2018 sono 56 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (14 persone) e altre sette società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 18 dipendenti lavorano nelle sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2018.

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	<b>Totale dipendenti</b>
<b>Personale dipendente al 31 dicembre 2018</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>56</b>
Master	0	1	1	0	2
Laurea	3	8	3	0	14
Diploma	1	5	23	4	33
Medie	0	1	1	5	7

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 59% dei dipendenti possiede un diploma, il 25% ha una laurea e 2 persone hanno conseguito master post laurea. Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

Distribuzione del personale dipendente per fascia di età.

<b>Personale al 31 dicembre 2018</b>	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-65 anni
Uomini	6	1	10	19
Donne	3	3	8	6
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>25</b>
<i>Distribuzione in %</i>	<i>16%</i>	<i>7%</i>	<i>32%</i>	<i>45%</i>

Al 31 dicembre 2018 il 77% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione prevalente nella fascia di età compresa tra i 50 e i 65 anni, mentre sono presenti 9 dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2018 si attesta a 46 anni, tre anni in meno rispetto al dato 2017. La riduzione è dovuta all'inserimento nel perimetro del Gruppo della società H2C Gestioni, con anzianità media più bassa.

### Aggiornamento e formazione

Nel 2018 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione, obbligatoria e non:

- 25 persone hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, per un totale di 368 ore;



- 9 persone hanno frequentato corsi di formazione sulla verifica tecnico professionale delle imprese per un totale di 36 ore;
- 2 persone hanno frequentato un corso per agente immobiliare per un totale di 440 ore;
- 1 persona ha frequentato un corso per amministratori condominiali e immobiliari per un totale di 27 ore;
- 14 persone hanno frequentato un corso sulla fatturazione elettronica di 12 ore per un totale di 168 ore.

Nel 2018, nell'ambito delle attività organizzate e gestite direttamente dalla controllante Bastogi con il Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), sono stati attivati alcuni specifici corsi di formazione per 4 dirigenti di Brioschi:

- corso di inglese per un totale di 260 ore;
- formazione sul *market abuse* per un totale di 12 ore;
- altri incontri formativi specifici per un totale di 12 ore.

E' continuata la collaborazione con Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai) grazie alla quale il Gruppo ha potuto beneficiare di fondi per un corso tecnico specifico "REVIT Arch Base" di 32 ore a cui hanno partecipato 12 persone, per un totale di 384 ore. Per le persone con titolo di architetto o geometra che hanno partecipato alla formazione, questo corso ha portato al riconoscimento di crediti formativi.

In relazione alle predette attività Brioschi non ha incassato alcun contributo nel corso dell'esercizio 2018.

#### *Diversità e pari opportunità*

Al 31 dicembre 2018, nel Gruppo Brioschi sono presenti 6 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e 1 dipendente appartenente a categorie protette.

Le donne rappresentano il 36% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Sono 7 le donne quadro.

Al 31 dicembre 2018 il peso della componente femminile all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare è del 43%.

Nei Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 12%, mentre all'interno dei collegi sindacali raggiunge il 22%.

Due su quattro dei collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato controllo e rischi e il Comitato per le remunerazioni di Brioschi. Questi ultimi sono, inoltre, costituiti per il 60% da donne.

Una donna presiede, infine, gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare, interamente costituito da donne, di Milanofiori Sviluppo e di Milanofiori 2000.

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

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con particolari forme di flessibilità concordate

tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.

Il 55% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni: in particolare ricade in questa fascia il 70% del personale di genere femminile, la più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2018 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 6 contratti part time con un orario tra le 16 e le 30 ore. Due part time sono di donne laureate ed uno di una donna diplomata, tutte assunte con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e un'età compresa fra i 38 e i 49 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.

Gli altri tre part time sono relativi ad altrettanti dipendenti maschi (due impiegati e un operaio) dipendenti di una società controllata.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità e paternità, nel corso dell'anno una persona ha usufruito di un periodo di astensione anticipata di maternità per complessive 88 ore.

Tre lavoratori (2 donne e 1 uomo) hanno usufruito, nell'arco dell'anno, di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92) per un totale di 397 ore.

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

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto. Nel 2018 il Gruppo Brioschi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 50.710 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti), e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale del Gruppo compreso tra il 10% e il 15%.

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

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

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

### I Numeri della responsabilità nel 2018

67.153 kg	le emissioni di CO <sub>2</sub> risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2019
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

Brioschi Sviluppo Immobiliare punta a migliorare vari aspetti - inclusa la creazione di nuovi valori sociali ed estetici - dei luoghi in cui una comunità risiede, si esprime, si relaziona e lavora.

Brioschi non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1. Tuttavia, nella sua quotidiana attività di sviluppatore immobiliare, la Società si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- nuove forme del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- nuove modalità di aggregazione e inclusione sociale;
- innovativo approccio multidisciplinare e partecipato allo sviluppo immobiliare;
- riqualificazione urbana;
- valorizzazione della cultura agricola locale;
- nuovi sistemi di comunicazione digitale;
- sistemi di trasporto pubblico innovativi;
- implementazione della tecnologia BIM nel processo di sviluppo immobiliare.

### Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Fin dall'impostazione iniziale, nel master plan del 2004, lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord è stato caratterizzato da scelte imprenditoriali e progettuali che riguardassero obiettivi di sostanziale e concreta sostenibilità ambientale.

Tale filosofia si è conseguentemente declinata in una serie di scelte: dal determinante contributo per la realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2, alla realizzazione di un'autonoma centrale di teleriscaldamento dedicata al comparto, fino alle soluzioni architettoniche e costruttive di volta in volta adottate per i singoli edifici.

Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano.

A conferma, una serie di edifici già realizzati e altri di prossima realizzazione hanno ottenuto e otterranno certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

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

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

L'intero comparto raggiunge l'autosufficienza nella produzione di energia termica, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO<sub>2</sub>. La centrale è fornita di un sistema di controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuato, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi.

Nel 2018 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'84,24%. Nel 2018 sono stati prodotti 1.636,43 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,85% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,15% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.239,32 MWh, il 10,14% del fabbisogno complessivo del comparto.

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

Nel 2018 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 183 TEE relativi all'anno 2017.

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

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

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- fotovoltaico, ad uso esclusivo del complesso residenziale, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione, l'irrigazione e gli ascensori delle parti comuni.

Nel 2018 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.223,72 kWh al mese. Nel periodo tra marzo 2018 e febbraio 2019, l'impianto ha prodotto complessivamente 14.684,72 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 7.782,52 Kg di CO<sub>2</sub> rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali<sup>7</sup> per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2019, il risparmio complessivo stimato è stato di 67.153 kg di CO<sub>2</sub>.

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

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

---

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

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

sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

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

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

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

Il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile all'interno dei propri progetti di sviluppo.

Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord è stato inoltre realizzato un parcheggio di interscambio con 693 posti, di cui 19 per disabili.

Il Gruppo partecipa con i suoi collaboratori e consulenti ad un tavolo tecnico insieme ad Autostrade Milano Serravalle e al Comune di Assago al fine di trovare soluzioni per l'implementazione e il miglioramento della viabilità attorno all'area di Milanofiori.

#### *Ambiente*

Nel corso dell'anno, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha presentato alle istituzioni locali (Comune di Santa Cesarea Terme e Regione Puglia) un dossier di indirizzo programmatico per il riassetto urbanistico e la valorizzazione ambientale della sua area di Santa Cesarea terme (LE).

Nel corso del 2018 è stato approvato il progetto di miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero, assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano), situato a nord del comparto Milanofiori Nord ad Assago. Al termine dei lavori previsti da tale intervento, il bosco sarà attrezzato con un parco giochi, un percorso vita, un rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di un semenzaio che utilizza sementi raccolte nel bosco.

#### *Comunità*

Nel 2018 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Ha elaborato, per conto della Congregazione delle Povere Serve della Divina Provvidenza, il progetto di ampliamento di una casa famiglia a Buttapietra (Verona) dedicata all'accoglienza di ragazze in difficoltà.

---

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

Ha coadiuvato l'Associazione Arché, analizzando i progetti strutturali, architettonici ed impiantistici e valutando le offerte economiche relative al progetto "Corte di Quarto", un nuovo edificio nel complesso CasArchè di Milano, destinato alle mamme e ai bambini con fragilità.

Ha ospitato per un mese, presso uno spazio all'interno del parco commerciale di Milanofiori Nord ad Assago, EraParentesi, il più grande temporary shop italiano dedicato all'economia solidale. Una quindicina di associazioni no profit italiane e internazionali hanno proposto in vendita libri, abbigliamento, accessori, oggetti di artigianato, design e prodotti per la cura della persona. Il ricavato è stato quasi interamente destinato a finanziare i progetti delle associazioni coinvolte.

E' proseguita nel 2018 la collaborazione con l'Associazione "Il Pane Quotidiano", che ha usufruito, all'interno del parco commerciale di Milanofiori Nord, di uno spazio di 320 mq adibito a magazzino per la conservazione e la logistica dei prodotti alimentari destinati alla distribuzione nelle sedi dell'Associazione.

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

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

### *Riforestazione e biodiversità*

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

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha confermato che i terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto sono l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano.

Il rapporto ha inoltre evidenziato un ulteriore miglioramento della qualità ambientale rispetto al 2013 - data della precedente relazione - grazie al continuo sviluppo dell'impianto forestale.

Nel novembre 2018 è stato approvato un nuovo progetto di ampliamento della foresta con la messa a dimora - programmata per il marzo 2019 - di altre 6.500 piante, tra alberi e cespugli.

### *La coltivazione naturale*

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

I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono venduti sul mercato.

Nel 2018, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 2.511 q tra fieno, colza, mais, frumento ed erba medica.

La Società ha concesso alla Cooperativa Agricola Sociale Madre terra, 10.000 mq di terreno a Rozzano, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, in comodato d'uso gratuito per cinque anni. L'area è stata destinata, per 5.000 mq, alla coltivazione di luppolo e, per altri 5.000 mq, a quella di ortaggi. L'iniziativa rientra tra i progetti di inclusione sociale per soggetti svantaggiati promossi dalla Cooperativa, che già si occupava della trasformazione di ortaggi. Il luppolo prodotto sarà venduto ai birrifici artigianali con l'obiettivo di creare una filiera etica della birra italiana.

Nel dicembre 2018 la Società Agricola Sant'Alberto ha avviato l'iter per la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella, in provincia di Milano.

E' proseguita la collaborazione con la Società Agricola Belè: presso i terreni di Rozzano è ospitato un laboratorio per la lavorazione del miele.

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

## **Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2018**

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, Vi proponiamo di destinare l'utile netto di 20.404.498,24 euro come segue:

- il 5% pari a 1.020.224,91 euro a Riserva legale;
- 9.640.409,26 euro a copertura delle perdite di esercizi precedenti;
- 1.575.329,69 euro a dividendo di euro 0,0020 per ciascuna delle 787.664.845 azioni;
- la parte residua pari a 8.168.534,38 euro a Riserva per utili a nuovo.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi





BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **111° Esercizio**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2018**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 22 marzo 2019)**

## GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

### Conto economico consolidato (\*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	15.238	27.221
Altri ricavi e proventi	3	37.755	1.791
- di cui non ricorrenti		0	655
Variazione delle rimanenze	4	(2.577)	(10.655)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(624)	(478)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(699)	(353)
Altri costi per servizi	7	(6.085)	(5.788)
Costi per godimento beni di terzi	8	(372)	(637)
Costi per il personale	9	(2.480)	(2.809)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(4.446)	(6.101)
Accantonamenti		0	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	0	(115)
Altri costi operativi	12	(1.470)	(2.454)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>34.240</b>	<b>(378)</b>
Utili / (perdite) da partecipazioni	13	(1.949)	(1.826)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	14	(251)	28
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(6.229)	(9.082)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>25.811</b>	<b>(11.258)</b>
Imposte dell'esercizio	16	(8.666)	2.801
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>17.145</b>	<b>(8.457)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>17.145</b>	<b>(8.457)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
<b>Gruppo</b>		<b>17.113</b>	<b>(8.544)</b>
<b>Azionisti terzi</b>		<b>32</b>	<b>87</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	17		
<b>Base</b>		<b>0,022</b>	<b>(0,011)</b>
<b>Diluito</b>		<b>0,022</b>	<b>(0,011)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 50.

## Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>17.145</b>	<b>(8.457)</b>
<b>Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		862	2.320
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico</b>	<b>34</b>	<b>862</b>	<b>2.320</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		42	18
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>	<b>34</b>	<b>42</b>	<b>18</b>
<b>Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>904</b>	<b>2.338</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>18.049</b>	<b>(6.119)</b>
<b>ATTRIBUIBILI A:</b>			
Gruppo		18.017	(6.206)
Azionisti terzi		32	87

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	21.106	5.974
Investimenti immobiliari	19	110.381	132.446
Attività immateriali	20	778	797
Partecipazioni	21-22-23	42.626	41.877
Crediti verso società correlate	24	5.778	6.385
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	1.216	1.106
Attività per imposte anticipate	26	3.027	6.255
<b>TOTALE</b>		<b>184.912</b>	<b>194.840</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	27	77.847	76.021
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	1.335	1.966
Crediti verso società correlate	30	8.409	15.414
Altri crediti ed attività correnti	31	2.199	330
Disponibilità liquide	32	19.194	11.291
<b>TOTALE</b>		<b>109.001</b>	<b>105.039</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	33	3.423	58.417
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>297.336</b>	<b>358.296</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		(22.932)	(7.800)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(7.197)	(8.101)
Utile (perdita) dell'esercizio		17.113	(8.544)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>101.499</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	35	1.585	1.557
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>103.084</b>	<b>91.627</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	86.555	103.377
Debiti per leasing finanziari	38	38.360	40.659
Fondo rischi ed oneri	39	4.890	2.446
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.451	1.400
Passività per imposte differite	41	4.069	474
Debiti verso società correlate	46	29	0
Altre passività non correnti	42	13.603	14.899
<b>TOTALE</b>		<b>148.957</b>	<b>163.255</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	14.097	53.801
Debiti per leasing finanziari	38	2.355	3.300
Debiti commerciali	44	18.493	22.148
Debiti tributari	45	2.960	4.665
Debiti verso società correlate	46	2.401	2.161
Altri debiti e passività correnti	47	4.929	16.364
<b>TOTALE</b>		<b>45.235</b>	<b>102.439</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	33	60	975
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>194.252</b>	<b>266.669</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>297.336</b>	<b>358.296</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2017	114.515	(16.344)	(8.101)	90.070	1.557	91.627
Effetto adozione IFRS 9	0	(39)	0	(39)	(4)	(43)
Saldo all'1 gennaio 2018 rettificato	114.515	(16.383)	(8.101)	90.031	1.553	91.584
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	17.113	904	18.017	32	18.049
Acquisto business alberghiero - OPI 1 revised	0	(6.549)	0	(6.549)	0	(6.549)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>114.515</b>	<b>(5.819)</b>	<b>(7.197)</b>	<b>101.499</b>	<b>1.585</b>	<b>103.084</b>

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

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>NOTE 31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	17.145	(8.457)
Svalutazioni di partecipazioni	13 1.949	1.826
Svalutazioni / (ripristini) di crediti finanziari	14 251	(28)
Oneri finanziari	15 7.414	9.682
Proventi finanziari	15 (1.185)	(600)
Imposte sul reddito	16 8.666	(2.801)
Ammortamenti e svalutazioni	10 4.446	6.101
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	4 (227)	0
Svalutazione rimanenze	4 716	746
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3 (36.874)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	2.060	9.722
Decremento (incremento) delle attività correnti	(2.136)	(1.173)
Incremento (decremento) delle passività correnti	(9.425)	1.230
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	62	772
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>(7.138)</b>	<b>17.020</b>
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Oneri finanziari corrisposti	(9.538)	(7.178)
Imposte sul reddito corrisposte	(479)	(468)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	<b>(17.155)</b>	<b>9.374</b>
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Proventi finanziari percepiti	7	24
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.688)	(1.479)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(220)	(726)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	85.529	10.000
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti	(975)	0
Disponibilità liquide da acquisizione H2C Gestioni	239	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	<b>82.892</b>	<b>7.814</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Variazioni delle passività finanziarie	(57.834)	(9.310)
Variazioni delle attività finanziarie	0	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	<b>(57.834)</b>	<b>(9.310)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>	<b>7.903</b>	<b>7.878</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>	<b>11.291</b>	<b>3.413</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>	<b>19.194</b>	<b>11.291</b>

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 37, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2018	di cui parti correlate	31 dic. 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.238	1.176	27.221	1.089
Altri ricavi e proventi	37.755	0	1.791	51
- di cui non ricorrenti	0	0	655	0
Variazione delle rimanenze	(2.577)	0	(10.655)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(624)	(586)	(478)	(469)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(699)	0	(353)	0
Altri costi per servizi	(6.085)	(2.132)	(5.788)	(1.653)
Costi per godimento beni di terzi	(372)	(231)	(637)	(511)
Costi per il personale	(2.480)	(492)	(2.809)	(475)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.446)	0	(6.101)	0
Accantonamenti	0	0	0	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	(115)	0
Altri costi operativi	(1.470)	0	(2.454)	(2)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>34.240</b>	<b>(2.265)</b>	<b>(378)</b>	<b>(1.970)</b>
Utili / (perdite) da partecipazioni	(1.949)	(1.949)	(1.826)	(1.826)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(251)	(251)	28	28
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.229)	1.020	(9.082)	373
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>25.811</b>	<b>(3.445)</b>	<b>(11.258)</b>	<b>(3.395)</b>
Imposte dell'esercizio	(8.666)	0	2.801	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>17.145</b>	<b>(3.445)</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(3.395)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.145</b>	<b>(3.445)</b>	<b>(8.457)</b>	<b>(3.395)</b>



## **NOTE ESPLICATIVE**

### **ATTIVITA' PRINCIPALE**

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

Nel mese di dicembre 2018, anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, la Società ha acquistato dalla controllante Bastogi il 100% delle quote di H2C Gestioni srl, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

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

### **PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI**

#### **Principi generali**

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2018 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio consolidato.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2019.

#### **Schemi di bilancio**

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

## **Principi di consolidamento**

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

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2018.

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

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

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di

ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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

### **Aggregazioni di imprese**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Aggregazioni di imprese sotto comune controllo***

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.

L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

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

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

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

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

Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

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

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

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

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

### **Riconoscimento dei ricavi**

Con efficacia dal 1° gennaio 2018 è stato adottato il nuovo principio contabile sui ricavi *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti*. Per una disamina completa delle novità introdotte, nonché degli effetti sulle operazioni della Società, si rimanda alla sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018".

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

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

### **Proventi e oneri finanziari**

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

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

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

## **Imposte**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Utile per azione**

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in

circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

### **Immobili, impianti e macchinari**

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

• fabbricati:	2% - 6,67% (*)
• impianti:	6,6% - 10% (*)
• attrezzature commerciali:	15%
• mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
• macchine elettroniche ed elettriche:	20%
• automezzi:	25%
• migliorie su beni di terzi	durata contrattuale residua (**)

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

(\*\*) Le migliorie su beni di terzi, classificate nella categoria contabile di riferimento (fabbricati e impianti) sono ammortizzate sulla base della durata residua dei relativi contratti di locazione.

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

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

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del

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

## **Leasing**

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

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

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

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

## **Investimenti immobiliari**

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

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

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



## **Attività immateriali**

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

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

## **Perdita di valore di attività**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,9% ed il 13,55%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,2% ed il 7,9%.

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

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

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

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

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

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

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

### **Rimanenze**

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

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

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

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

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

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

## **Crediti**

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

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

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

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

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

## **Disponibilità liquide**

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

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

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

## **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9 e meglio descritto nella sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2017", il Gruppo Brioschi ha deciso di differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

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

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

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

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

## **Passività finanziarie**

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

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

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che

si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

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

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

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

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

### **Debiti commerciali**

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

### **Stime ed assunzioni**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'identificazione del momento di rilevazione contabile della vendita già avviene in conformità alle regole previste dall'IFRS 15. Le vendite, infatti, sono rilevate con l'adempimento

dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

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

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

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

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

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

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

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

- incremento delle tipologie di transazioni eleggibili per l'hedge accounting, includendo anche i rischi di attività e passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in hedge accounting;
- cambiamento della modalità di contabilizzazione dei contratti forward e delle opzioni quando inclusi in una relazione di hedge accounting al fine di ridurre la volatilità del conto economico;

- modifiche al test di efficacia mediante la sostituzione delle attuali modalità basate sul parametro dell'80-125% con il principio della "relazione economica" tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non è più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura.

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

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

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

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

**Modifica o scambio di passività finanziarie** - L'IFRS 9 chiarisce che i requisiti previsti per l'adeguamento del costo ammortizzato di una passività finanziaria in caso di modifica (o di scambio) che non determina l'eliminazione contabile risultano coerenti con le analoghe previsioni per la modifica di un'attività finanziaria. Ai sensi dello IAS 39, in vigore fino al 31 dicembre 2017, in caso di variazione dei flussi di cassa derivanti dalla modifica o scambio di passività finanziarie non oggetto di eliminazione contabile, la nuova passività era rilevata dal Gruppo al valore di iscrizione della passività originaria, al netto di ogni ulteriore ammontare pagato. Eventuali oneri o proventi non venivano rilevati a conto economico alla data dello scambio o della modifica, bensì lungo la vita residua della passività finanziaria modificata attraverso il nuovo tasso di interesse effettivo ricalcolato alla data di modifica. Al contrario, l'IFRS 9, in vigore dall'1 gennaio 2018, richiede di rideterminare il costo ammortizzato della passività finanziaria modificata, attualizzando i nuovi flussi contrattuali al tasso di interesse effettivo originario. L'utile o la perdita derivante dalla modifica (o dallo scambio) sono rilevanti a conto economico.

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

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

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

Inoltre, come indicato dall'emendamento allo IAS 28 del mese di ottobre 2017, il principio IFRS 9 deve essere applicato alle interessenze di lungo termine in società collegate o joint ventures alle quali non si applica il metodo del patrimonio netto (per il Gruppo Brioschi principalmente crediti non correnti verso società correlate, relativi a finanziamenti a collegate e joint ventures). In detto ambito l'adozione del nuovo principio ha comportato l'iscrizione di maggiori valori alla voce partecipazioni in società collegate per complessivi 510 migliaia di euro e minori valori di crediti non correnti verso le stesse per il medesimo importo.



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

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

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

- **Hold to Collect:** trattasi di strumenti finanziari destinati ad essere detenuti fino alla scadenza i cui flussi sono unicamente relativi al pagamento di capitale e interessi. Il criterio di valutazione è il "costo ammortizzato". In linea generale l'attuale modello di gestione del Gruppo prevede che rientrino in detta categoria anche tutti i crediti di natura commerciale in quanto generalmente detenuti fino a scadenza con possibilità, da parte della Direzione, di valutare eventuali opportunità di cessione del credito, limitatamente a singole posizioni, in presenza di condizioni favorevoli. Rientrano nella categoria in oggetto anche i crediti non performing.
- **Hold to Collect and Sell:** trattasi di strumenti finanziari detenuti, di norma, fino a scadenza ovvero venduti al verificarsi di eventi quali il manifestarsi di specifiche necessità di liquidità. Il criterio di valutazione è il "fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo". Detto modello risulterebbe applicabile anche ai crediti commerciali per cui fossero previsti piani di cessione o smobilizzo ricorrenti, sebbene allo stato attuale il Gruppo non presenti tale casistica. Per esplicita opzione rientrano infine in tale categoria valutativa al fair value con contropartita le altre componenti del conto economico complessivo anche eventuali strumenti di equity non detenuti con finalità di trading, come eventuali partecipazioni, diverse da quelle in imprese controllate collegate e joint ventures, precedentemente classificabili nella categoria IAS 39 Attività disponibili per la vendita. Per detti strumenti i dividendi sono rilevati a conto economico mentre tutti gli altri utili e perdite sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo senza riclassificazione a conto economico separato, come invece era previsto dallo IAS 39 in sede di derecognition (cessione) o riduzione di valore ritenuta definitiva.
- **Hold to Sell:** trattasi di strumenti finanziari non detenuti, di norma, fino alla scadenza naturale in quanto caratterizzati da acquisti e vendite ricorrenti. Il criterio di valutazione è il "fair value con contropartita il conto economico".

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

*IFRS 2 – Share-based payments* - Nel mese di febbraio 2018 è stata omologata una modifica all'IFRS 2 riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled a equity settled*.

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

*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.

*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.

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;
- *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.

Su segnala inoltre che nell'esercizio in esame non vi è stata alcuna adozione anticipata di nuovi principi contabili, tra cui il principio *IFRS 16 – Leases*, le cui disposizioni avranno pertanto efficacia per la Società a partire dall'esercizio che ha inizio il 1° gennaio 2019.

Il nuovo principio contabile in materia di leasing 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.

Alla data di redazione del presente bilancio sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti.

Come criterio generale, applicabile sia ai contratti di leasing nei quali il Gruppo è locatore sia a quelli nei quali è locatario, l'applicazione del nuovo principio verrà effettuata retroattivamente contabilizzando l'effetto cumulativo come rettifica di patrimonio netto alla data dell'1 gennaio 2019 senza rideterminazione dei dati comparativi.

Nell'ambito delle analisi sviluppate sono stati dunque esaminati separatamente i contratti di leasing nei quali il Gruppo agisce come locatore rispetto a quelli nei quali è locatario.

Per le operazioni nelle quali il Gruppo è locatore (che costituiscono la prevalenza in ragione della tipologia di attività svolta) il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbe generare effetti ma che per il Gruppo non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali il Gruppo è locatario, l'applicazione del nuovo principio comporterà l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con

contropartita un debito finanziario. Il diritto di utilizzo del bene sarà contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si avvarrà inoltre delle esenzioni che permettono 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.

Per quanto attiene gli effetti sul bilancio consolidato derivanti dalla prima adozione del principio in relazione ai contratti nei quali il Gruppo è locatario non si segnalano effetti sul patrimonio netto mentre verranno iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 0,7 milioni di euro con contropartita corrispondenti passività da leasing.

Infine, come richiesto dall'ESMA (European Securities and Markets Authority), si segnala che non si prevedono effetti materiali per il Gruppo sui principali APM (Alternative Performance Measures).

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

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2018, si segnala quanto riportato nel seguito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel mese di ottobre 2018 è stato pubblicato un emendamento all'IFRS 3 – *definition of a business* che ridefinisce il concetto di business. L'emendamento ha l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3. La definizione emendata dovrà essere applicata dalle imprese a partire dalle acquisizioni che si verificano negli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata.

Sempre nel mese di ottobre 2018 sono stati pubblicati gli emendamenti allo IAS 1 e IAS 8 sulla definizione di "materiale" (*Amendments to IAS 1 and IAS 8 on the definition of material*). Gli emendamenti hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di "materiale" al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione è da includere in bilancio. Gli emendamenti avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata.

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

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

### **Altre informazioni**

#### **Rapporti con la Pubblica Amministrazione**

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, con comunicazione del 24 luglio 2018 sono stati assegnati alla controllata Milanofiori Energia dal Gestore dei Servizi Energetici n. 183 Titoli di Efficienza Energetica (TEE – certificati bianchi). Il controvalore di detti certificati, valorizzato al prezzo di mercato alla data di assegnazione, era pari a 46.116 euro.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

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

Ammontano a 15.238 migliaia di euro (27.221 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	2.927	11.196
- a correlate	0	0
	2.927	11.196
Affitti attivi		
- a terzi	9.352	13.280
- a correlate	916	815
	10.268	14.095
Prestazioni di servizi		
- a terzi	1.783	1.649
- a correlate	260	274
	2.043	1.923
Altri ricavi		
- a terzi	0	7
- a correlate	0	0
	0	7
<b>TOTALE</b>	<b>15.238</b>	<b>27.221</b>

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

- per 2.304 migliaia di euro alla vendita di quattro unità abitative residenziali e di cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 422 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale e un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano (Milano);
- per 180 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- 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 366 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

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

Gli affitti attivi da terzi, pari a 9.352 migliaia di euro (13.280 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- |                                 |                        |                         |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Milanofiori 2000              | 6.283 migliaia di euro | Assago (MI)             |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 753 migliaia di euro   | Via Darwin MI – Lotto 2 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 516 migliaia di euro   | Via Darwin MI – Lotto 1 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.122 migliaia di euro | Latina                  |

- |                  |                      |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|
| - Maimai         | 537 migliaia di euro | Rottofreno (PC)      |
| - Camabo Bologna | 141 migliaia di euro | Castel Maggiore (BO) |

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

Come anticipato nella Relazione sulla gestione, nel mese di marzo 2019 è stata perfezionata la cessione di un compendio immobiliare nel Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina (compendio che costituisce solo una parte degli spazi di proprietà del Gruppo nel Centro Commerciale e Direzionale) oltre a due rami d'azienda. Nel presente esercizio gli affitti attivi relativi a quanto oggetto di cessione sono stati pari a 489 migliaia di euro.

Gli affitti attivi da società correlate si riferiscono all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società correlata H2C Gestioni (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi fino al 20 dicembre 2018 e quindi acquisita da Brioschi Sviluppo Immobiliare).

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

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

- per 1.202 migliaia di euro (1.103 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 448 migliaia di euro alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago a seguito della sottoscrizione di una convenzione con il Comune nel mese di giugno 2017.

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

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

La suddivisione delle attività per settori operativi non è esposta in quanto nel corso del 2018 il Gruppo ha operato esclusivamente nel settore immobiliare in Italia. In particolare l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

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

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

Ammontano a 37.755 migliaia di euro (1.791 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono per 36.874 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalla Capogruppo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018.

In accordo con il principio IAS 40 la plusvalenza è esposta al netto dei costi accessori alla vendita, principalmente riconducibili alle commissioni di intermediazione, per complessivi 994

migliaia di euro; inoltre la stessa non include corrispettivi variabili, che verranno definiti successivamente al 31 dicembre 2018 con conseguente eventuale riconoscimento dei relativi ricavi per complessivi 2.070 migliaia di euro (originari 2.296 migliaia di euro alla data di rogito di cui 226 migliaia di euro già riconosciuti a titolo definitivo a favore della controparte acquirente al 31 dicembre 2018).

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

Nel periodo comparativo la voce includeva il provento di natura non ricorrente (655 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 ed i proventi derivanti dallo storno di passività per imposte sugli immobili di competenza di esercizi pregressi (546 migliaia di euro).

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

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 2.577 migliaia di euro (negativo per 10.655 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Gli incrementi della voce includono 700 migliaia di euro relativi euro ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio principalmente riferibili a Milanofiori Nord.

I decrementi si riferiscono principalmente:

- per 2.067 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di quattro unità abitative residenziali e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- per 292 migliaia di euro alla cessione, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale e un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano (Milano);
- per 175 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 22 migliaia di euro alla vendita di due posti auto facente parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 716 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari.

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

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

La voce ammonta a 624 migliaia di euro (478 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed include principalmente i costi di acquisto delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, di proprietà della controllata Milanofiori Energia. Nello specifico la voce si riferisce per 551 migliaia di euro (434 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) alla fornitura di gas e per 35 migliaia di euro (35 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) alla fornitura di energia elettrica. Queste forniture sono

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

## 6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

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

## 7. Altri costi per servizi

Ammontano a 6.085 migliaia di euro (5.788 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Prestazioni tecniche e amministrative	1.209	864
Emolumenti ad amministratori	794	848
Manutenzioni	579	537
Spese legali e notarili	467	613
Assicurazioni e fideiussioni	399	369
Spese condominiali e comprensoriali	373	397
Accantonamento per altri rischi ed oneri	366	22
Utenze	366	347
Commissioni e spese bancarie	260	275
Prestazioni revisioni contabili	211	201
Costi per servizi di gestione parcheggi	200	112
Commissioni e spese di intermediazione	87	244
Spese di pulizia immobili	83	105
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	80	110
Emolumenti a sindaci	80	80
Perizie	42	48
Altri costi	489	616
<b>TOTALE</b>	<b>6.085</b>	<b>5.788</b>

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

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

I costi per servizi di gestione parcheggi si incrementano per il fatto che la gestione in concessione dei parcheggi di Milanofiori Nord è iniziata nel mese di giugno 2017.

Gli accantonamenti per altri rischi e oneri includono possibili oneri futuri (es. servizi di natura manutentiva, costi di bonifica) riconducibili ad alcuni immobili di proprietà.



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

## 8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 372 migliaia di euro (637 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono relativi ai canoni di locazione ed alle spese della sede di Milano, nonché ad altri affitti ed al noleggio di autovetture, di macchine d'ufficio e di impianti di illuminazione.

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Canone di locazione e spese:		
- sede di Milano	194	448
- altri affitti	73	58
Canoni di noleggio:		
- autovetture	81	81
- macchine d'ufficio	2	37
- impianto di illuminazione	22	13
<b>TOTALE</b>	<b>372</b>	<b>637</b>

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

## 9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.480 migliaia di euro (2.809 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Salari e stipendi	1.781	1.993
Oneri sociali	563	632
Costi per TFR	134	154
Altri costi per il personale	2	30
<b>TOTALE</b>	<b>2.480</b>	<b>2.809</b>

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

Al 31 dicembre 2018 i dipendenti del Gruppo sono 58 (40 al 31 dicembre 2017). L'incremento è principalmente riconducibile all'acquisto della società H2C Gestioni perfezionato nella seconda metà del mese di dicembre 2018. Per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione.

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Categoria:		
- dirigenti	4	4
- quadri	13	13
- impiegati	25	20
- operai	16	3
<b>TOTALE</b>	<b>58</b>	<b>40</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio in esame è stato di 33, rispetto a 41 dell'esercizio precedente.

## 10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.446 migliaia di euro (6.101 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ammortamento attività materiali	4.566	6.168
Ammortamento attività immateriali	33	33
Svalutazioni (ripristini di valore)	(153)	(100)
<b>TOTALE</b>	<b>4.446</b>	<b>6.101</b>

I ripristini di valore ammontano a 153 migliaia di euro (100 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2018.

La riduzione è principalmente imputabile al complesso immobiliare di via Darwin a Milano il cui ammortamento è stato interrotto al 31 dicembre 2017 (con classificazione alla voce "Attività non correnti destinate alla vendita") in previsione della successiva cessione avvenuta nel mese di marzo 2018.

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

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

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

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

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 1.470 migliaia di euro (2.454 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
IMU	1.347	1.632
Altre imposte e tasse	281	311
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	(268)	210
Altre spese	110	301
<b>TOTALE</b>	<b>1.470</b>	<b>2.454</b>

La voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" include un provento di 275 migliaia di euro derivante dal realizzo di due crediti precedentemente svalutati.

### 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 1.949 migliaia di euro (negativo per 1.826 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) include 2.150 migliaia di euro relativi alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare; detta svalutazione è stata effettuata in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, che hanno peraltro generato, già dagli esercizi precedenti, una situazione di deficit patrimoniale del Fondo.

Tale voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(2.150)	(1.550)
Camabo srl	227	(240)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(26)	(36)
<b>TOTALE</b>	<b>(1.949)</b>	<b>(1.826)</b>

### 14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 251 migliaia di euro (positivo per 28 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(62)	0
Camabo srl	24	0
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(205)	(2)
Rende One srl	(8)	(8)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	0	38
<b>TOTALE</b>	<b>(251)</b>	<b>28</b>

Le svalutazioni ed i ripristini dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

## 15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 6.229 migliaia di euro (9.082 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso controllante	327	336
- interessi attivi verso collegate/consociate	709	47
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	118	0
- proventi vari	31	217
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>1.185</b>	<b>600</b>
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(931)
- verso altri	(7.414)	(8.751)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(7.414)</b>	<b>(9.682)</b>
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(6.229)</b>	<b>(9.082)</b>

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

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 24 migliaia di euro (negative per 87 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e pertanto incluse negli oneri finanziari).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 7.414 migliaia di euro (8.751 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.169 migliaia di euro (1.258 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

## 16. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata :

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Imposte correnti	(1.995)	(146)
Imposte anticipate	289	2.990
Imposte differite	(6.985)	(56)
Imposte relative ad esercizi precedenti	25	13
<b>Imposte</b>	<b>(8.666)</b>	<b>2.801</b>

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

- IRAP per 1.959 migliaia di euro;
- IRES per 36 migliaia di euro.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Risultato prima delle imposte	25.811	(11.258)
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>6.195</b>	<b>(2.702)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	646	717
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	181	1.340
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(289)	(2.257)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>6.732</b>	<b>(2.902)</b>
IRAP	1.959	114
Imposte esercizi precedenti	(25)	(13)
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>8.666</b>	<b>(2.801)</b>

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

## 17. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Utili</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	17.112.509	(8.543.502)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	17.112.509	(8.543.502)
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	787.664.845	787.664.845
Utile (perdita) per azione - Base	0,022	(0,011)
- Diluito	0,022	(0,011)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

Ammontano a 21.106 migliaia di euro (5.974 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>2.984</b>	<b>6.587</b>	<b>1.156</b>	<b>10.727</b>
Incrementi	0	0	227	227
Acquisizione business alberghiero	39	0	794	833
Decrementi	0	0	(55)	(55)
Riclassifica dalla voce Investimenti immobiliari	15.191	5.731	0	20.922
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>18.214</b>	<b>12.318</b>	<b>2.122</b>	<b>32.654</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(636)</b>	<b>(3.126)</b>	<b>(991)</b>	<b>(4.753)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(70)	(342)	(101)	(513)
Acquisizione business alberghiero	(11)	0	(302)	(313)
Decrementi per cessioni	0	0	53	53
Riclassifica dalla voce Investimenti immobiliari	(2.398)	(3.624)	0	(6.022)
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>(3.115)</b>	<b>(7.092)</b>	<b>(1.341)</b>	<b>(11.548)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>2.348</b>	<b>3.461</b>	<b>165</b>	<b>5.974</b>
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>15.099</b>	<b>5.226</b>	<b>781</b>	<b>21.106</b>

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 19.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 51 migliaia di euro, principalmente riferiti ad apparecchiature informatiche acquistate attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2015 dalla Capogruppo.

La riclassifica dalla voce "Investimenti immobiliari" per un valore netto contabile di 14.928 migliaia di euro è relativa all'albergo di Milanofiori Nord di proprietà della società controllata Mllanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni, società acquisita dal Gruppo Brioschi nella seconda metà del mese di dicembre 2018. Pertanto l'immobile in oggetto viene riclassificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera viene ora svolta direttamente dal Gruppo Brioschi.

Gli incrementi si riferiscono principalmente agli investimenti in impianti relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord, la cui gestione è stata affidata nel corso del precedente esercizio alla controllata Milanofiori 2000.

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

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

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

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

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,4%.

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

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dei positivi risultati d'esercizio registrati negli ultimi due anni. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare nel corso dei prossimi anni del previsto completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

## **19. Investimenti immobiliari**

Ammontano a 110.381 migliaia di euro (132.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>145.346</b>	<b>26.627</b>	<b>171.973</b>
Incrementi	16	0	16
Riclassifica alla voce Immobili, impianti, macchinari e altri beni	(15.191)	(5.731)	(20.922)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(5.207)	0	(5.207)
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>124.964</b>	<b>20.896</b>	<b>145.860</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(22.299)</b>	<b>(16.254)</b>	<b>(38.553)</b>
Ammortamenti dell'esercizio	(2.461)	(1.592)	(4.053)
Riclassifica alla voce Immobili, impianti, macchinari e altri beni	2.398	3.624	6.022
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	1.926	0	1.926
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>(20.436)</b>	<b>(14.222)</b>	<b>(34.658)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>(974)</b>	<b>0</b>	<b>(974)</b>
Ripristini di valore	153	0	153
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	0	0	0
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>(821)</b>	<b>0</b>	<b>(821)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 1 gennaio 2018</b>	<b>122.073</b>	<b>10.373</b>	<b>132.446</b>
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>103.707</b>	<b>6.674</b>	<b>110.381</b>

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2018 è riportata nell'Allegato 1.

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

Per la voce "Riclassifica alla voce Immobili, impianti, macchinari e altri beni" si rimanda al paragrafo 18.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" si riferisce alla riclassifica di un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" sito a Latina di proprietà della Capogruppo, oggetto di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2019 e successivamente alienato a titolo definitivo il 6 marzo 2019.



La voce “Investimenti immobiliari” include anche l’immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.956 migliaia di euro al 31 dicembre 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 sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere” a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 48.297 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, al 31 dicembre 2018 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari (inclusi i beni classificati nelle attività non correnti destinate alla vendita), al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 143 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 114 milioni di euro.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	36.088	3.319	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	53.343	2.664	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	4.851	630	13% (****)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	507	7%

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

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

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

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

## 20. Attività immateriali

Ammontano a 778 migliaia di euro (797 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e si riferiscono per 742 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2017	Incrim. (decrem.)	31 dic. 2018	31 dic. 2017	Incrementi	31 dic. 2018	31 dic. 2017	31 dic. 2018
Concessioni	1.006	0	1.006	(248)	(18)	(266)	758	740
Software	265	8	273	(242)	(13)	(255)	23	18
Altre imm. Immateriali	48	6	54	(32)	(2)	(34)	16	20
<b>Totale</b>	<b>1.319</b>	<b>14</b>	<b>1.333</b>	<b>(522)</b>	<b>(33)</b>	<b>(555)</b>	<b>797</b>	<b>778</b>

Gli incrementi si riferiscono per 12 migliaia di euro ad H2C Gestioni.

## 21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2018, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Bright srl	Milano	31 dicembre	Euro 100	100,00	0
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	100,00	0
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	Euro 2.550	51,00	0
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	Euro 20	100,00	0
Initium srl	Milano	31 dicembre	Euro 12	0	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	0	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Maimai srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	Euro 510	100,00	0
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	Euro 15	0	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.000	70,00	0
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 25	0	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 70	0	90,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	0
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	0	100,00

Il 21 dicembre 2018 il Gruppo ha acquisito dalla controllante Bastogi la partecipazione nel 100% del capitale sociale di H2C Gestioni (per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa"). Il primo consolidamento di H2C Gestioni verrà effettuato al 31 dicembre 2018 in quanto le operazioni di gestione effettuate nel periodo intercorrente tra tale data e quella di effettivo acquisto della partecipazione non sono in grado di generare alcun effetto significativo sui conti economici e/o patrimoniali e finanziari consolidati.

## 22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2018	Valore al 31 dic. 2017	Variazioni	% di possesso	
				31 dic. 2018	31 dic. 2017
Camabo srl (*)					
- Costo	46.596	46.086	510	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.997)	(4.224)	227		
	<u>42.599</u>	<u>41.862</u>	<u>737</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione					
- Costo	0	3.717	(3.717)	0%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	(3.717)	3.717		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>42.609</u></b>	<b><u>41.872</u></b>	<b><u>737</u></b>		

(\*) La quota parte di utili di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 227 migliaia di euro.

Nel mese di febbraio 2018 si è chiusa la procedura di liquidazione della società Generale di Costruzioni srl in liquidazione con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese. Gli effetti economici derivanti dalla chiusura sono stati integralmente contabilizzati al 31 dicembre 2017.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2018 è di seguito esposto:

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

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

### Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Attività non correnti	93.255	92.332
Attività correnti	594	1.351
Passività non correnti	0	(1)
Passività correnti	(6.913)	(8.250)
<b>Totale netto attività</b>	<b>86.936</b>	<b>85.432</b>
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.599	41.862
Ricavi	1.938	198
Costi	(1.475)	(688)
<b>Utile (perdita) netto</b>	<b>463</b>	<b>(490)</b>
<b>Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo</b>	<b>227</b>	<b>(240)</b>

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

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

Al 31 dicembre 2018 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,4 milioni di euro.

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

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

La tabella seguente evidenzia le informazioni richieste dall'IFRS 12.

	Valori espressi in migliaia di euro			
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Euromilano Spa (**)	306.147	56.055	572	(16.354)

(\*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

(\*\*) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2017. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura

delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

## 23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 17 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB Srl per 5 migliaia di euro e nella Immobiliare Cascina Concorezzo per 12 migliaia di euro. La DueB è una società costituita nel dicembre 2017 in joint venture con la controllante Bastogi; a partire dal gennaio 2018 in DueB Srl sono state accentrate le funzioni amministrative di tutte le società del Gruppo.

La partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare risulta integralmente svalutata.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2018 è di seguito esposto:

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

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

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

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Attività non correnti	21.200	22.400
Attività correnti	801	877
Passività correnti	(29.588)	(28.561)
<b>Totale netto attività del fondo immobiliare</b>	<b>(7.587)</b>	<b>(5.284)</b>
Ricavi	0	0
Costi	(2.293)	(2.925)
<b>Utile (perdita) nette</b>	<b>(2.293)</b>	<b>(2.925)</b>

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

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consumati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, è stata contabilizzata una svalutazione complessiva a carico

dell'esercizio pari a 2.150 migliaia di euro nella voce fondi per rischi e oneri (si vedano anche le note 13 e 39).

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

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.660	(5)	20	(77)
DueB srl	10	2	-	(8)

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

Ammontano a 5.778 migliaia di euro (6.385 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e sono relativi a finanziamenti a collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2018	31 dic 2017
Crediti commerciali	0	76
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.666 (888)	6.828 (519)
Totale finanziamenti netti	5.778	6.309
<b>TOTALE</b>	<b>5.778</b>	<b>6.385</b>

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

- per 4.207 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.259 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 196 migliaia di euro alla collegata Rende One;
- per 4 migliaia di euro alla joint venture DueB.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 888 migliaia di euro (519 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

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

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

Ammontano a 1.216 migliaia di euro (1.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2018	31 dic 2017
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	1.059	991
Crediti commerciali	473	438
Altri crediti (Fondo svalutazione crediti)	4.352 (4.668)	4.286 (4.609)
<b>TOTALE</b>	<b>1.216</b>	<b>1.106</b>

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della controllata Bright, acquisiti dalla società di cartolarizzazione Initium, e della controllata Brioschi Trading Immobiliare.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 82 migliaia di euro (75 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio IAS 17 e come già descritto nella Nota 1;
- per 391 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (391 migliaia di euro).

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

## 26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.027 migliaia di euro (6.255 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte dalla Capogruppo e da alcune controllate su perdite fiscali riportabili a nuovo, su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

La riduzione nel valore della voce è principalmente attribuibile alla contabilizzazione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali a riduzione delle passività fiscali differite derivanti dalla rateizzazione della plusvalenza sulla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 17.401 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 14.373 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (59.886 migliaia di euro);
- per 3.028 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune controllate (12.617 migliaia di euro).

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

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **27. Rimanenze**

Ammontano a 77.847 migliaia di euro (76.021 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) di cui 77.840 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2018 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2018 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammonta a 90 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 78 milioni di euro.

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

- un incremento di 4.375 migliaia di euro relativi a due terreni di proprietà della controllata H2C Gestioni (si veda la Relazione sulla gestione per maggiori informazioni);
- un incremento di 710 migliaia di euro relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti principalmente a Milanofiori Nord;
- un decremento di 2.067 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di quattro unità abitative residenziali e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 279 migliaia di euro relativo alla cessione di una unità abitativa residenziale e di un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano entrambe di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 175 migliaia di euro relativo alla cessione di una unità abitative situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- 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 decremento di 716 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di beni immobiliari merce.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.777 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.287 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

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

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2017) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

### **29. Crediti commerciali**

Ammontano complessivamente a 1.335 migliaia di euro (1.966 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.



I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.848 migliaia di euro (2.265 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La riduzione del periodo si riferisce principalmente al realizzo di due crediti precedentemente svalutati, che hanno originato proventi per complessivi 275 migliaia di euro, come già precedentemente descritto in Nota 12.

### 30. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2018	31 dic 2017
Crediti verso controllanti	6.989	9.469
Crediti verso collegate	108	51
Crediti verso consociate	1.312	5.894
<b>TOTALE</b>	<b>8.409</b>	<b>15.414</b>

I crediti verso controllanti ammontano a 6.989 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 2.029 migliaia di euro (7.642 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza, che origina principalmente dalla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale, si è ridotto nel corso dell'esercizio in ragione dell'operazione di acquisto da Bastogi della partecipazione in H2C Gestioni;
- per 4.737 migliaia di euro (1.419 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015; l'incremento dell'esercizio è principalmente attribuibile alla maggiore posizione creditoria verso Bastogi ai fini IVA derivante dal consolidamento di H2C Gestioni, riconducibile anche al maggiore credito IVA della stessa maturato in relazione all'acquisto delle aree edificabili a Milano e Treviso (per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione);
- per 167 migliaia di euro (263 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ai benefici riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 1.312 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per 543 migliaia di euro per rapporti di conto corrente e per la parte residua per locazioni, prestazioni di servizi e altre tipologie di varia natura. La riduzione della posizione in oggetto è principalmente riconducibile all'operazione di acquisto di H2C Gestioni da Bastogi.

### 31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.199 migliaia di euro (330 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 110 migliaia di euro), crediti verso l'erario per IVA (54 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (122 migliaia di euro).

### 32. Disponibilità liquide

Ammontano a 19.194 migliaia di euro (11.291 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Depositi bancari	19.163	11.258
Denaro e valori in cassa	31	33
<b>TOTALE</b>	<b>19.194</b>	<b>11.291</b>

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

Al 31 dicembre 2018 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 36 migliaia di euro (10.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) relativi a quanto previsto dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Milanofiori 2000.

L'importo di disponibilità liquide vincolato al 31 dicembre 2017 includeva, per 10.000 migliaia di euro, l'acconto incassato dalla Capogruppo in sede di contratto preliminare per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin e contro garantito da fidejussione. Tale importo è stato svincolato il 20 marzo 2018 con il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin.

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

Ammontano a 3.363 migliaia di euro (57.442 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

La voce si riferisce ad un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oltre due rami d'azienda di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare; i beni sono stati oggetto di accordi preliminari di vendita sottoscritti nel mese di gennaio 2019 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 6 marzo 2019.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Attività non correnti detenute per la vendita:</b>		
- Investimenti immobiliari	3.281	57.256
- Crediti commerciali ed altri	142	1.157
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	0	4
	<b>3.423</b>	<b>58.417</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>		
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(60)	(975)
	<b>(60)</b>	<b>(975)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.363</b>	<b>57.442</b>

Le attività non correnti detenute per la vendita ammontano a 3.423 migliaia di euro e si riferiscono principalmente al valore netto contabile degli immobili oggetto di cessione e contabilizzato coerentemente con quanto previsto dal principio IFRS 5.

Le passività correlate ammontano a 60 migliaia di euro e sono relative a depositi cauzionali oggetto di trasferimento all'acquirente con i relativi contratti di locazione nell'ambito dell'operazione di cessione.

Nell'esercizio comparativo la voce "Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività" era riferita al complesso immobiliare di via Darwin a Milano la cui cessione si è formalizzata il 20 marzo 2018.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio".

## **PATRIMONIO NETTO**

### **34. Patrimonio netto**

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

#### **Capitale sociale**

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

#### **Azioni proprie**

La Capogruppo non possiede e non ha acquistato né alienato nell'esercizio azioni proprie o della società controllante.

#### **Riserve di capitale**

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

#### **Riserve di risultato**

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 22.932 migliaia di euro (negativo per 7.800 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2017 (8.544 migliaia di euro) e, per la parte residua, alla contabilizzazione dell'operazione di aggregazione della controllata H2C Gestioni. Per maggiori informazioni si vedano anche la sezione "Principi contabili significativi" e la nota 51.

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

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 7.197 migliaia di euro (8.101 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 7.283 migliaia di euro (negativo per 8.145 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Tale riserva si riferisce per 7.235 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (7.979 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e per 48 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (166 migliaia di euro al 31 dicembre 2017); occorre infatti rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 86 migliaia di euro (positivo per 44 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 40.

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

La voce in oggetto ammonta a 1.585 migliaia di euro (1.557 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.384 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 289 migliaia di euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 86.555 migliaia di euro (103.377 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Come già descritto nella Relazione sulla Gestione, 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 43).

Peraltro, come riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Per completezza di informativa si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica 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"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

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

- per 21.408 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: 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 4.732 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 19.426 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 3.874 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 10.317 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra, rimodulato anch'esso nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rate annuali posticipate;
  - scadenza: 2024;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.865 migliaia di euro;
  - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
  - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; in accordo con le controparti bancarie, nelle more che vengano definite le modalità di finanziamento del completamento dello sviluppo di Milanofiori Nord, detto obbligo risulta attualmente sospeso (originariamente era sospeso sino al 31 dicembre 2017 come previsto dalla Convenzione bancaria di Brioschi).
  
- per 591 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;
 A seguito della cessione del compendio immobiliare avvenuta nel marzo 2019 il debito ipotecario è stato integralmente estinto.
  
- per 2.556 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 532 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
  
- per 2.507 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;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 161 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 109 migliaia di euro;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;
- per 29.589 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep").  
Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
    - scadenza: 2029;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 19.029 migliaia di euro;
    - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 190.000 migliaia di euro;
    - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 29,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
    - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2018 i suddetti parametri risultano rispettati.

A livello complessivo al 31 dicembre 2018 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 284.000 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (**)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale a Latina	4.851	582	591	1.173	mutuo ipotecario	2020 (****)	
	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	42.599	4.195	21.408	25.603	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.320	12	161	173	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.996	482	2.556	3.038	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	53.343	2.301	29.589	31.890	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.691						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	48.325	2.300	38.339	40.639	leasing finanziario	2028	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	539	2.507	3.046	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.912	2.068	10.317	12.385	mutuo ipotecario	2024	covenant (***)
			3.902	19.426	23.328	mutuo ipotecario (*)	2024	
			174.787	16.381	124.894	141.275		

(\*) si riferisce al mutuo ipotecario di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra

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

(\*\*\*) obbligo attualmente sospeso

(\*\*\*\*) rimborsato integralmente il 6 marzo 2019

### 37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2018 è la seguente:



Valori espressi in migliaia di euro

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
A. Cassa	31	33
B. Altre disponibilità liquide	19.163	11.258
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>19.211</b>	<b>11.308</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>4.172</b>	<b>7.642</b>
F. Debiti bancari correnti	5	17
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.092	53.784
H. Altri debiti finanziari correnti	2.355	3.300
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>16.452</b>	<b>57.101</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>(6.931)</b>	<b>38.151</b>
K. Debiti bancari non correnti	86.555	103.377
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	48.228	51.562
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>134.783</b>	<b>154.939</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>127.852</b>	<b>193.090</b>

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>130.441</b>	<b>200.749</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante e consociate)	(2.572)	(7.642)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>127.852</b>	<b>193.090</b>

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2017	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2018
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	157.178	(54.632)	(2.599)	0	705	100.652
Debiti per leasing finanziari	38	43.959	(3.202)	(36)	0	(6)	40.715
Altre passività finanziarie	42	10.903	0	0	(1.035)	0	9.868
<b>TOTALE</b>		<b>212.040</b>	<b>(57.834)</b>	<b>(2.635)</b>	<b>(1.035)</b>	<b>699</b>	<b>151.235</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 55.186 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa agli interessi scaduti al 31 dicembre 2017 e rimborsati nel mese di marzo 2018 come descritto in nota 36.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi maturati e non ancora liquidati come descritto in nota 43.

### 38. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 40.715 migliaia di euro (43.959 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 38.360 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 28.524 migliaia di euro);
- 2.355 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 40.639 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 26,6 milioni di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti (3,35% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 57 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 19 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2019 relativi a mobili ed arredi della controllata H2C Gestioni.

Nel mese di luglio 2018 è stato riscattato il leasing finanziario relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna con il pagamento del debito residuo pari a 839 migliaia di euro.

### 39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.890 migliaia di euro (2.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31-dic-17	Incrementi	Decrementi	31-dic-18
Fondo per rischi e contenziosi in essere	222	0	0	222
Altri fondi	2.224	2.522	(78)	4.668
<b>TOTALE</b>	<b>2.446</b>	<b>2.522</b>	<b>(78)</b>	<b>4.890</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.

La voce "Altri fondi" si incrementa di 2.522 migliaia di euro principalmente in relazione alla svalutazione dell'esercizio del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare. La voce "Altri fondi" include anche accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti (i) da imposte e tasse sui beni immobiliari ovvero da (ii) costi per servizi di varia natura riconducibili ad alcuni immobili di proprietà (es. servizi di natura manutentiva, costi di bonifica).

### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.451 migliaia di euro (1.400 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2018.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2018 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>1.400</b>
Accantonamenti	134
(Utili)/Perdite attuariali	(42)
TFR acquisito da H2C Gestioni	156
TFR trasferito e utilizzato	(197)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>1.451</b>

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tasso di attualizzazione	1,57%	1,30%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50%	1,50%

<b>Ipotesi demografiche</b>	
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Parametro di Sensitivity</b>	<b>Variazione passività</b>
Tasso di turnover + 1%	(4)
Tasso di turnover - 1%	5
Tasso di inflazione + 0,25%	17
Tasso di inflazione - 0,25%	(17)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(23)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	24

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

<b>Service Cost e Duration</b>	
Service Cost 2019 (in migliaia di euro)	62
Duration del piano medio	12,5

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	51
2	52
3	54
4	55
5	157

#### **41. Passività per imposte differite**

Ammontano a 4.069 migliaia di euro (474 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente all'onere fiscale differito (netto dei benefici attesi dalle perdite fiscali utilizzabili) derivante dalle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri per effetto dall'ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano da parte della Capogruppo.

#### **42. Altre passività non correnti**

Ammontano a 13.603 migliaia di euro (14.899 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono:

- per 9.868 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (10.903 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 2.355 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 581 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (580 migliaia di euro al 31 dicembre 2017); principalmente riconducibile alla società controllata Milanofiori 2000;
- per 799 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (500 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

## PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 14.097 migliaia di euro (53.801 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

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

Come già descritto nella Relazione sulla gestione, l'operazione ha consentito il rimborso integrale dei debiti ipotecari gravanti sul complesso pari a complessivi 44.102 migliaia di euro (capitale e interessi al 31 dicembre 2017), di cui 3.141 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili oltre l'esercizio al 31 dicembre 2017 e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio al 31 dicembre 2017.

Peraltro, come riportato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione sulla Gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle residue rate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4.790 migliaia di euro posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Come anticipato al paragrafo 36 si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica 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"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 14.092 migliaia di euro e si riferisce:

- per 4.195 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, inclusiva di 3.500 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipate al primo trimestre 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità");
- per 2.301 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 2.068 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 3.902 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 582 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 482 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 539 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 11 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna su una unità abitativa in Sardegna;
- per 12 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

La voce include infine i conti correnti passivi per 5 migliaia di euro che si riferiscono alla controllata Lenta Ginestra per 3 migliaia di euro e alla capogruppo per 2 migliaia di euro.

#### **44. Debiti Commerciali**

Ammontano a 18.493 migliaia di euro (22.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Le attuali disponibilità di cassa stanno consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale. Infatti, con riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 dicembre 2018, risultano scadute posizioni per complessivi 1,6 milioni di euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) rispetto a 4,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017; detto importo include 0,5 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

#### **45. Debiti tributari**

Ammontano a 2.960 migliaia di euro (4.665 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 2.159 migliaia di euro (363 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 1.937 migliaia di euro all'imposta corrente e per 222 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2011, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi; l'incremento è relativo principalmente all'IRAP del periodo della Capogruppo;
- per 606 migliaia di euro (4.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce per 78 migliaia di euro (di cui 65 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare) a debiti scaduti relativi a IMU 2012, nonché per 528 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio di ICI 2011 e IMU 2012 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione; la riduzione è principalmente relativa al pagamento delle imposte sugli immobili scadute relative all'esercizio 2017, al rilascio di accantonamenti per imposta sugli immobili effettuati in esercizi pregressi nonché alla rateizzazione da parte della controllata Milanofiori 2000 dell'IMU 2012;
- per 191 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 4 migliaia di euro a debiti per IRES.

#### 46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 2.430 migliaia di euro (2.161 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) di cui 29 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo.

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Debiti verso controllanti	1.015	652
Debiti verso consociate	627	859
Debiti verso collegate e joint venture	788	650
<b>TOTALE</b>	<b>2.430</b>	<b>2.161</b>

I debiti verso controllanti ammontano a 1.015 migliaia di euro e si riferiscono per 605 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché, per la parte residua, a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 598 migliaia di euro si riferiscono principalmente a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture per 788 migliaia di euro si riferiscono per 650 migliaia di euro alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la parte residua al debito verso DueB.

#### 47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 4.929 migliaia di euro (16.364 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 703 migliaia di euro (1.345 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.065 migliaia di euro (1.511 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 434 migliaia di euro (343 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 122 migliaia di euro (513 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 120 migliaia di euro (10.053 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare; la riduzione è principalmente riferita all'acconto di 10 milioni di euro a seguito della vendita di via Darwin a Milano;
- per 126 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 274 migliaia di euro (216 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso istituti di previdenza.

La riduzione della voce è principalmente riconducibile:

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

## 48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

### Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-'Strumenti finanziari' e al modello di business identificato dal Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito alla prima applicazione del nuovo principio contabile si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018".

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.912	0	0	0	24-25
Crediti commerciali	1.801	0	0	0	24-25-29-30
Attività finanziarie correnti	10.224	17	0	17	28-30-31
Disponibilità liquide	19.194	0	0	0	32
<b>Totale</b>	<b>38.131</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/LT	86.555	0	0	86.555	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	38.360	0	0	38.360	38
Altre passività finanziarie M/LT	29	0	9.868	9.897	42-46
Debiti verso banche BT	14.097	0	0	14.097	43
Debiti verso leasing finanziari	2.355	0	0	2.355	38
Debiti verso fornitori	18.493	0	0	18.493	44
Altre passività finanziarie	2.401	0	0	2.401	46
<b>Totale</b>	<b>162.290</b>	<b>0</b>	<b>9.868</b>	<b>172.158</b>	



**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	7.340	0	0	7.340	24-25
Crediti commerciali	7.626	0	0	7.626	24-25-29-30
Attività finanziarie correnti	10.235	17	0	10.252	28-30-31
Disponibilità liquide	11.291	0	0	11.291	32
<b>Totale</b>	<b>36.492</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>36.509</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/LT	103.377	0	0	103.377	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	40.659	0	0	40.659	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	10.903	10.903	42-46
Debiti verso banche BT	53.801	0	0	53.801	43
Debiti verso leasing finanziari	3.300	0	0	3.300	38
Debiti verso fornitori	22.148	0	0	22.148	44
Altre passività finanziarie	2.161	0	0	2.161	46
<b>Totale</b>	<b>225.446</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>236.349</b>	

Di seguito vengono riportate, per fini esclusivamente comparativi, le categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2017 secondo quanto previsto dalla normativa in vigore al 31 dicembre 2017.

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	0	6.349	991	7.340	24-25
Crediti commerciali	0	7.626	0	7.626	24-25-29-30
Attività finanziarie correnti	17	10.235	0	10.252	28-30-31
Disponibilità liquide	0	11.291	0	11.291	32
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>35.501</b>	<b>991</b>	<b>36.509</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	NOTE
Debiti verso banche M/LT	0	0	103.377	103.377	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	0	0	40.659	40.659	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	10.903	0	10.903	42-46
Debiti verso banche BT	0	0	53.801	53.801	43
Debiti verso leasing finanziari	0	0	3.300	3.300	38
Debiti verso fornitori	0	0	22.148	22.148	44
Altre passività finanziarie	0	0	2.161	2.161	46
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>225.446</b>	<b>236.349</b>	

## Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro					
<b>Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e finanziamenti	1.043	0	0	1.043	15
Attività al costo ammortizzato	118	0	0	118	15
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività a Fair Value	0	24	862	886	15-34
Passività al costo ammortizzato	(7.414)	0	0	(7.414)	15
<b>Totale</b>	<b>(6.253)</b>	<b>24</b>	<b>862</b>	<b>(5.367)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro					
<b>Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e finanziamenti	600	0	0	600	15
Attività al costo ammortizzato	(931)	0	0	(931)	15
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività a Fair Value	0	(87)	2.320	2.233	15-34
Passività al costo ammortizzato	(8.664)	0	0	(8.664)	15
<b>Totale</b>	<b>(8.995)</b>	<b>(87)</b>	<b>2.320</b>	<b>(6.762)</b>	

## Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2018</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	9.868	0	9.868
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>9.868</b>	<b>0</b>	<b>9.868</b>
<b>31 dic. 2017</b>				
Strumenti finanziari derivati	0	10.903	0	10.903
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>	<b>0</b>	<b>10.903</b>

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

### Politiche di gestione dei rischi

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

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

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

### Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2018</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	100.652	5	16.822	64.333	32.785	<b>113.945</b>	36-43
Debiti verso altri finanziatori	9.868	0	0	0	9.868	<b>9.868</b>	42
Debiti verso leasing finanziari	40.715	0	3.863	14.985	32.647	<b>51.495</b>	38
Debiti verso fornitori	18.493	0	18.493	0	0	<b>18.493</b>	44
Altre passività finanziarie	2.430	0	2.430	0	0	<b>2.430</b>	46
<b>Totale</b>	<b>172.158</b>	<b>5</b>	<b>41.608</b>	<b>79.318</b>	<b>75.300</b>	<b>196.231</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	157.178	3	60.466	65.954	48.171	<b>174.594</b>	36-43
Debiti verso altri finanziatori	10.903	0	0	0	10.903	<b>10.903</b>	42
Debiti verso leasing finanziari	43.959	0	4.925	15.040	36.402	<b>56.367</b>	38
Debiti verso fornitori	22.148	0	22.148	0	0	<b>22.148</b>	44
Altre passività finanziarie	2.161	0	2.161	0	0	<b>2.161</b>	46
<b>Totale</b>	<b>236.349</b>	<b>3</b>	<b>89.700</b>	<b>80.994</b>	<b>95.476</b>	<b>266.173</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.789 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

### **Analisi delle passività per scadenza**

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	100.652	5	14.683	55.623	30.341	36-43
Debiti verso altri finanziatori	9.868	0	0	0	9.868	42
Debiti verso leasing finanziari	40.715	0	2.355	9.836	28.524	38
Debiti verso fornitori	18.493	0	18.493	0	0	44
Altre passività finanziarie	2.430	0	2.401	29	0	46
<b>Totale</b>	<b>172.158</b>	<b>5</b>	<b>37.932</b>	<b>65.488</b>	<b>68.733</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	157.178	3	56.982	55.737	44.456	36-43
Debiti verso altri finanziatori	10.903	0	0	0	10.903	42
Debiti verso leasing finanziari	43.959	0	3.300	9.535	31.124	38
Debiti verso fornitori	22.148	0	22.148	0	0	44
Altre passività finanziarie	2.161	0	2.161	0	0	46
<b>Totale</b>	<b>236.349</b>	<b>3</b>	<b>84.591</b>	<b>65.272</b>	<b>86.483</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.789 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

## Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro						
Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2018	(651)	651	967	(972)	316	(321)
2017	(779)	779	1.200	(1.214)	421	(435)

## Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2018 ed al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi dei crediti - esercizio 2018</b>	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	1.719	572	265	837	1.781
Crediti commerciali a M/L T	82	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>1.801</b>	<b>572</b>	<b>265</b>	<b>837</b>	<b>2.144</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.912				
Attività finanziarie correnti	10.241				
Disponibilità liquide	19.194				
<b>Totale</b>	<b>38.148</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Analisi dei crediti - esercizio 2017</b>	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	7.475	1.417	4.136	5.553	2.265
Crediti commerciali a M/L T	151	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>7.626</b>	<b>1.417</b>	<b>4.136</b>	<b>5.553</b>	<b>2.628</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.340				
Attività finanziarie correnti	10.252				
Disponibilità liquide	11.291				
<b>Totale</b>	<b>36.509</b>				

(\*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

## 49. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 572 migliaia di euro (28.021 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono per 400 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2017) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere e per 172 migliaia di euro (7.621 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo.

La variazione dell'esercizio è inoltre riconducibile alla fidejussione (20.000 migliaia di euro) rilasciata alla società Finsec per il riconoscimento dell'eventuale integrazione prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010) scaduta nel mese di dicembre 2018.

## **Impegni**

Gli impegni ammontano a 28.383 migliaia di euro (31.429 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (28.299 migliaia di euro).

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.

## **50. Rapporti con parti correlate**

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2018 e 2017 sono riportati di seguito:

## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2018	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.238	48	6	1.122	1.176	8%
Altri ricavi e proventi	37.755	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(2.577)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(624)	0	0	(586)	(586)	94%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(699)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.085)	(137)	(468)	(1.527)	(2.132)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(372)	(80)	0	(151)	(231)	62%
Costi per il personale	(2.480)	0	0	(492)	(492)	20%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.446)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.470)	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>34.240</b>	<b>(169)</b>	<b>(462)</b>	<b>(1.634)</b>	<b>(2.265)</b>	<b>(7%)</b>
Utili / (perdite) da partecipazioni	(1.949)	0	(1.949)	0	(1.949)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(251)	0	(251)	0	(251)	100%
Proventi finanziari	1.185	327	110	598	1.035	87%
Oneri finanziari	(7.414)	0	(3)	(12)	(15)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>25.811</b>	<b>158</b>	<b>(2.555)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>(3.445)</b>	<b>-13%</b>
Imposte dell'esercizio	(8.666)	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>17.145</b>	<b>158</b>	<b>(2.555)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>(3.445)</b>	<b>-20%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.145</b>	<b>158</b>	<b>(2.555)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>(3.445)</b>	<b>-20%</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 915 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società H2C Gestioni, per 83 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (797 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente ai costi di locazione ed alle spese condominiali relative alla sede della società Brioschi Sviluppo Immobiliare, all'interno dell'immobile di Varsity (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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

I proventi finanziari si riferiscono agli interessi maturati sul credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi.



## Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.221	40	15	1.034	1.089	4%
Altri ricavi e proventi	1.791	0	0	51	51	3%
- di cui non ricorrenti	655	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(10.655)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(478)	0	0	(469)	(469)	98%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(353)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.788)	(120)	0	(1.533)	(1.653)	29%
Costi per godimento beni di terzi	(637)	(63)	0	(448)	(511)	80%
Costi per il personale	(2.809)	0	0	(475)	(475)	17%
Ammortamenti e svalutazioni	(6.101)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.454)	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(378)</b>	<b>(143)</b>	<b>15</b>	<b>(1.842)</b>	<b>(1.970)</b>	<b>-(521%)</b>
Utili / (perdite) da partecipazioni	(1.826)	0	(1.826)	0	(1.826)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	28	0	28	0	28	100%
Proventi finanziari	600	336	47	0	383	64%
Oneri finanziari	(9.682)	0	0	(10)	(10)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(11.258)</b>	<b>193</b>	<b>(1.736)</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>30%</b>
Imposte dell'esercizio	2.801	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(8.457)</b>	<b>193</b>	<b>(1.736)</b>	<b>(1.852)</b>	<b>(3.395)</b>	<b>40%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
31 dic. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	21.106	0	0	0	0%	
Investimenti immobiliari	110.381	0	0	0	0%	
Attività immateriali	778	0	0	0	0%	
Partecipazioni	42.626	0	42.626	42.626	100%	
Crediti verso società correlate	5.778	0	5.778	5.778	100%	
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.216	0	0	0	0%	
Attività per imposte anticipate	3.027	0	0	0	0%	
<b>Totale</b>	<b>184.912</b>	<b>0</b>	<b>48.404</b>	<b>0</b>	<b>26%</b>	
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	77.847	0	0	0	0%	
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%	
Crediti commerciali	1.335	0	0	28	2%	
Altri crediti verso società correlate	8.409	6.989	108	1.312	100%	
Altri crediti ed attività correnti	2.199	0	0	0	0%	
Disponibilità liquide	19.194	0	0	0	0%	
<b>Totale</b>	<b>109.001</b>	<b>6.989</b>	<b>108</b>	<b>1.340</b>	<b>8%</b>	
Attività non correnti detenute per la vendita	3.423	0	0	0	0%	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>297.336</b>	<b>6.989</b>	<b>48.512</b>	<b>1.340</b>	<b>19%</b>	

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>						
<b>PATRIMONIO NETTO</b>						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(22.932)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(7.197)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	17.113	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>101.499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.585				0	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>103.084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	86.555	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	38.360	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.890	0	3.400	0	3.400	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.451	0	0	271	271	19%
Passività per imposte differite	4.069	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	29	0	0	29	29	0%
Altre passività non correnti	13.603	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>148.957</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>300</b>	<b>3.700</b>	<b>2%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	14.097	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.355	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	18.493	0	0	959	959	5%
Debiti tributari	2.960	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	2.401	1.015	598	788	2.401	100%
Altri debiti e passività correnti	4.929	0	0	958	958	19%
<b>Totale</b>	<b>45.235</b>	<b>1.015</b>	<b>598</b>	<b>2.705</b>	<b>4.318</b>	<b>10%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>194.252</b>	<b>1.015</b>	<b>3.998</b>	<b>3.005</b>	<b>8.018</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>297.336</b>	<b>1.015</b>	<b>3.998</b>	<b>3.005</b>	<b>8.018</b>	<b>3%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(17.155)	910	-5%	9.374	(1.201)	-13%
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	82.892	31	0%	7.814	(646)	-8%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(57.834)	0	0%	9.310	0	0%

## 51. Acquisto di H2C Gestioni da Bastogi

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, il 21 dicembre 2018 la Capogruppo ha acquistato dalla controllante Bastogi il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione dell'albergo di Milanofiori Nord di proprietà di Milanofiori 2000. L'acquisto di H2C Gestioni ha consentito al Gruppo Brioschi di ridurre la posizione creditoria verso Bastogi e, nel contempo, ha permesso di riunire in sé la proprietà dell'immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord e la relativa gestione alberghiera.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

Alla data di effettuazione dell'operazione di trasferimento della partecipazione, H2C deteneva il business di gestione alberghiera e due aree edificabili a Milano e Treviso, recentemente acquisite da H2C in liquidazione S.r.l., società soggetta al comune controllo di Bastogi.

Da un punto di vista contabile nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento sono state rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante Bastogi.

Per quanto attiene invece le aree edificabili, recentemente acquistate da H2C, il valore di iscrizione nel bilancio consolidato di Brioschi sarà pari al valore contabile delle stesse rilevato nel bilancio di H2C stessa pari a complessivi 4,4 milioni di euro, in quanto trattasi di acquisto di asset.

La differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare direttamente a patrimonio netto.

Si segnala infine che il primo consolidamento di H2C in Brioschi è stato effettuato al 31 dicembre 2018 in quanto le operazioni di gestione effettuate nel periodo intercorrente tra tale data e quella di effettivo acquisto della partecipazione (21 dicembre 2018) non sono in grado di generare alcun effetto significativo sui conti economici e/o patrimoniali e finanziari del Gruppo Brioschi.

Riepiloghiamo nel seguito gli effetti contabili derivanti dall'acquisto e dal primo consolidamento di H2C Gestioni (valori in milioni di euro):

<b>Attività / passività acquisite</b>	<b>Importo</b>	<b>Note</b>
Attività immobilizzate	0,6	
Rimanenze di immobili	4,4	27
Altre attività	0,3	
(Debiti verso fornitori)	(0,7)	
(Altre passività)	(0,5)	
Crediti/(debiti) verso correlate	(3,5)	
Patrimonio netto	0,6	
Corrispettivo	7,2	
Effetto operazione con soci	6,6	34

## **52. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai Dirigenti con responsabilità strategiche**

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	<b>31 dic 2018</b>	<b>31 dic 2017</b>
Amministratori (*)	1.280	1.317
Sindaci	80	80
<b>Totale compensi</b>	<b>1.360</b>	<b>1.397</b>

(\*) *comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

## **53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

## **54. Eventi successivi**

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

# Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

## Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018
<b>Revisione contabile e servizi di attestazione</b>			
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	90
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	121
<b>Altri servizi</b>			0
<b>Totale</b>			<b>211</b>

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE  
AL 31 DICEMBRE 2018

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>					
Milanofiori Energia spa	4.996	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	25.848
Milanofiori 2000 srl	14.928	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
<b>TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>19.924</b>				<b>25.848</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.851	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	147.155
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.281	Centro commerciale a Latina (solo porzione Piastra Commerciale)	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.956	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	36.088	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	53.343	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>113.662</b>				<b>147.155</b>
<b>RIMANENZE</b>					
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	9.006
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	30	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.330	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.000	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	960	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.341	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	80.967
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(5)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(6)	
Lenta Ginestra srl	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.992	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	5.049	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	29.340	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.320	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>77.840</b>				<b>89.973</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>211.426</b>				<b>262.976</b>

(1) Perizia al 31 dicembre 2018

(2) Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 6 marzo 2019

(3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2018

(4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

(5) Perizia al 30 giugno 2018

(6) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione

## LE IMPRESE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2018

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro					
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE	POSSEDUTA DA	PERCENTUALE DI CONTROLLO
<b>Impresa controllante (Capogruppo)</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	Euro	114.515		
<b>Imprese controllate consolidate con il metodo integrale</b>					
Brioschi Gestioni srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidaz.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	Euro	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
H2C Gestioni srl	Milano	Euro	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Lenta Ginestra srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	Euro	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Energia spa	Milano	Euro	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
MIP2 srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
S'isca Manna srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Bright srl	Milano	Euro	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	Euro	15	Milanofiori 2000 srl	100
Le Arcate srl	Milano	Euro	10	S'isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	Euro	70	S'isca Manna srl	90
IAG srl in liquidazione	Milano	Euro	25	S'isca Manna srl	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	Euro	10	L'Orologio srl	100
Initium srl	Milano	Euro	10	Bright srl	100
<b>Imprese collegate valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Camabo srl	Milano	Euro	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49
Rende one srl	Cosenza	Euro	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20
Euromilano spa	Milano	Euro	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14
<b>Imprese a controllo congiunto valutate con il metodo del patrimonio netto</b>					
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
F.do imm.re Numeria Svil.po imm.re	Treviso	Euro	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
DueB srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50




## Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98


1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2018.
  
2. Si attesta, inoltre, che
  - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2019

Matteo Cabassi  
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



## **Relazione della società di revisione indipendente**

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Aspetti chiave della revisione contabile**

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del

---

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

bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

### **Aspetti chiave**

---

### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

#### **Continuità aziendale**

*Paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti" della Relazione sulla Gestione e nota 37 "Posizione finanziaria netta", nota 44 "Debiti commerciali" e nota 45 "Debiti tributari" delle Note Esplicative.*

Il Gruppo opera prevalentemente nel mercato immobiliare, caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione, da una contrazione generale dei volumi degli investimenti negli anni passati, risentendo, oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo (core business del Gruppo).

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2018 ammonta a Euro 127,9 milioni. Al 31 dicembre 2018 il Gruppo presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 1,7 milioni.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, anche alla luce degli impegni finanziari connessi a nuove iniziative di sviluppo, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l'analisi delle valutazioni degli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, nonché analizzato i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un'assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3 e i documenti relativi alle cessioni di immobili secondari. Abbiamo acquisito elementi probativi circa i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.



In tal senso le assunzioni e valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

La Convenzione bancaria siglata in precedenti esercizi, con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, con gli istituti finanziari da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ed alcune società controllate, è giunta a scadenza al 31 dicembre 2017 nel rispetto quindi degli accordi fra le parti. Alcune previsioni di detta convenzione continuano ad essere efficaci, tra le quali la verifica, alla data del 31 dicembre 2018, dell'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile. In tal senso, alla data di riferimento non sono rilevati i presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

In data 18 febbraio 2019 Milanofiori Sviluppo Srl (società appartenente al Gruppo) ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare e locare un complesso ad uso uffici di 31.100 mq (U1). Saranno, inoltre, avviati lavori relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare ad uffici di 11.000 mq (U3), per la locazione del quale sono state avviate trattative. Sono attualmente in corso interlocuzioni con il sistema bancario finalizzate al finanziamento integrale delle operazioni di cui sopra.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

---

## **Valutazione del patrimonio immobiliare**

*Paragrafo "Il Patrimonio Immobiliare" della Relazione finanziaria annuale, paragrafi "Attività principale", "Perdita di valore di attività", nota 19 "Investimenti immobiliari", nota 27 "Rimanenze" e nota 33 "Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività" delle Note Esplicative.*

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare. Al 31 dicembre 2018 il patrimonio immobiliare

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

(investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 191,7 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (Fair Value Less Cost to Sell) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività dei valori) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate. Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.



## Acquisizione della partecipazione di H2C Gestioni Srl

*Paragrafo “Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d’esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA” della Relazione sulla Gestione, paragrafi “Attività principale”, “Aggregazioni di imprese sotto comune controllo” e nota 51 “Acquisto di H2C Gestioni da Bastogi” delle Note Esplicative.*

In data 21 dicembre 2018 è stata perfezionata la cessione da parte della società controllante Bastogi SpA del 100% del capitale sociale della società controllata H2C Gestioni Srl a Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA. H2C Gestioni Srl detiene il business della gestione alberghiera e due aree edificabili.

La transazione si qualifica come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, dal momento che Bastogi SpA detiene il controllo di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da Consob con delibera n° 17221 del 12 marzo 2010. L’operazione ha rappresentato un aspetto chiave nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi, della natura dell’operazione e del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e della importanza di una adeguata informativa resa da parte degli amministratori.

Il valore di cessione della partecipazione in H2C Gestioni Srl è pari ad Euro 7,2 milioni ed è stato determinato anche sulla base della valutazione di un esperto indipendente.

Con riferimento alla rappresentazione contabile, l’operazione si qualifica come un’operazione sotto comune controllo, essendo H2C Gestioni Srl controllata da Bastogi SpA sia prima che dopo la cessione. La rappresentazione contabile è stata effettuata in accordo con le previsioni del documento OPI n.1R (Trattamento contabile delle *business combination under common control* nel bilancio d’esercizio e consolidato), le attività nette

Nell’ambito del processo di revisione, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure adottate dalla Società disciplinanti le operazioni con parti correlate. Abbiamo quindi analizzato i verbali del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Parti Correlate della Società.

Abbiamo effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società e con gli organi di *Governance* e analizzato la relativa documentazione di supporto e la rappresentazione contabile dell’operazione.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all’indipendenza, alla competenza, alla capacità e all’obiettività dell’esperto terzo incaricato delle valutazioni. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi discusso criticamente con l’esperto terzo incaricato delle valutazioni, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate, anche sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l’informativa di bilancio resa dagli amministratori.

di H2C Gestioni relative al business alberghiero sono state rilevate ai valori contabili rinvenienti dal bilancio consolidato di Bastogi (Euro 0,6 milioni), secondo il principio della continuità dei valori previsto dal richiamato documento. Per le aree edificabili, acquisite da H2C Gestioni Srl da altra società del Gruppo Bastogi, trattandosi di acquisto di *asset*, il valore di iscrizione è pari al valore contabile già rilevato nel bilancio d'esercizio di H2C Gestioni Srl (Euro 4,4 milioni).

L'operazione di cessione ha visto la nomina di un esperto terzo indipendente per l'effettuazione delle relative valutazioni.

---

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da



comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.



Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98***

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 8 aprile 2019

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Adriano Antonini  
(Revisore legale)



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **111° Esercizio**

**Bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2018**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
del 22 marzo 2019)**

## BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

### Conto economico (\*)

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	2.704.286	6.361.399
Altri ricavi e proventi	2	37.461.500	482.816
Variazione delle rimanenze	3	(159.040)	(115.960)
Costi per servizi	4	(2.277.802)	(2.674.132)
Costi per godimento beni di terzi	5	(166.224)	(356.682)
Costi per il personale	6	(1.363.583)	(1.504.970)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(220.519)	(1.838.094)
Altri costi operativi	8	(457.193)	(736.833)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>35.521.425</b>	<b>(382.456)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	(4.132.921)	(3.148.464)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	10	(730.004)	(241.991)
Altri proventi (oneri) finanziari netti	11	(1.849.462)	(3.835.607)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>28.809.038</b>	<b>(7.608.518)</b>
Imposte dell'esercizio	12	(8.404.540)	2.419.124
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>20.404.498</b>	<b>(5.189.394)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>20.404.498</b>	<b>(5.189.394)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 42.

### Conto economico complessivo

Valori espressi in euro

Descrizione	NOTE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Utile / (perdita) dell'esercizio</b>		<b>20.404.498</b>	<b>(5.189.394)</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR	26	40.117	2.888
Effetto fiscale relativo		0	0
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>		<b>40.117</b>	<b>2.888</b>
<b>Totale Altri Utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>40.117</b>	<b>2.888</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>20.444.615</b>	<b>(5.186.506)</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

<b>ATTIVITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	13	275.653	132.650
Investimenti immobiliari	14	4.908.382	8.329.010
Attività immateriali	15	11.723	17.277
Partecipazioni	16	114.581.653	107.074.380
Crediti verso società correlate	17	39.820.207	26.052.916
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	18	10.918	19.434
Attività per imposte anticipate	19	0	2.405.280
<b>TOTALE</b>		<b>159.608.536</b>	<b>144.030.947</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	20	6.492.740	6.651.780
Crediti commerciali	21	99.856	440.637
Crediti verso società correlate	22	9.724.410	16.535.630
Altre attività correnti	23	1.777.865	324.760
Disponibilità liquide	24	15.043.578	10.783.189
<b>TOTALE</b>		<b>33.138.449</b>	<b>34.735.996</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	25	3.423.448	58.416.813
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>196.170.433</b>	<b>237.183.756</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	26		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Riserve di risultato		(6.677.065)	(1.487.672)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		119.749	79.633
Utile (perdita) dell'esercizio		20.404.498	(5.189.394)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>128.361.856</b>	<b>107.917.241</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	27	41.425.231	53.218.454
Debiti da leasing finanziari	29	20.593	69.492
Fondi rischi ed oneri	30	3.994.256	1.859.122
Fondo trattamento di fine rapporto	31	802.858	889.425
Passività per imposte differite	32	6.247.468	2.066.706
Debiti verso società correlate	33	29.356	0
Altre passività non correnti	34	100.563	436.917
<b>TOTALE</b>		<b>52.620.325</b>	<b>58.540.116</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	35	8.681.083	50.480.865
Debiti da leasing finanziari	29	35.919	46.247
Debiti commerciali	36	235.753	2.391.394
Debiti tributari	37	2.046.206	1.378.151
Debiti verso società correlate	38	1.818.921	2.597.930
Altre passività correnti	39	2.310.330	12.857.302
<b>TOTALE</b>		<b>15.128.212</b>	<b>69.751.889</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	25	60.040	974.510
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>67.808.577</b>	<b>129.266.515</b>
<b>TOTALE E PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>196.170.433</b>	<b>237.183.756</b>

## Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2016</b>	<b>114.515</b>	<b>(1.488)</b>	<b>77</b>	<b>113.104</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		(5.189)	3	(5.186)
Altre variazioni		(1)		(1)
<b>Valori al 31 dicembre 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(6.678)</b>	<b>80</b>	<b>107.917</b>

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2017</b>	<b>114.515</b>	<b>(6.678)</b>	<b>80</b>	<b>107.917</b>
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		20.404	40	20.444
Altre variazioni		1		1
<b>Valori al 31 dicembre 2018</b>	<b>114.515</b>	<b>13.727</b>	<b>120</b>	<b>128.362</b>

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

## Rendiconto finanziario (\*)

Valori espressi in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		20.404	(5.189)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	4.133	3.148
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	730	242
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(493)	(514)
Oneri finanziari	11	2.346	4.350
Imposte sul reddito	12	8.405	(2.419)
Ammortamenti e svalutazioni	7	221	1.838
Accantonamenti (rilascio) fondi		72	82
Svalutazione magazzino	3	164	143
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	(36.874)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	(5)	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		(306)	3.788
Incremento (decremento) delle passività correnti		(4.850)	2.019
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(104)	18
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(6.157)</b>	<b>7.479</b>
Oneri finanziari corrisposti		(4.870)	(2.828)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(11.027)</b>	<b>4.651</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Proventi finanziari percepiti		0	16
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.670)	(1.298)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(16.314)	(1.315)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		85.529	10.000
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti		(975)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>66.570</b>	<b>7.398</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		(51.078)	(3.382)
Variazione delle altre passività finanziarie		(204)	178
Variazione delle attività finanziarie		0	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(51.282)</b>	<b>(3.204)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>4.261</b>	<b>8.845</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>10.783</b>	<b>1.938</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>15.044</b>	<b>10.783</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 42.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 29, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.



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

Valori espressi in migliaia di euro

<b>CONTO ECONOMICO</b>	31 dic. 2018	di cui parti correlate	31 dic. 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.704	313	6.361	286
Altri ricavi e proventi	37.462	56	483	108
Variazione delle rimanenze	(159)	0	(116)	0
Costi per servizi	(2.278)	(1.273)	(2.674)	(956)
Costi per godimento beni di terzi	(166)	(139)	(357)	(324)
Costi per il personale	(1.364)	(492)	(1.505)	(475)
Ammortamenti e svalutazioni	(221)	0	(1.838)	0
Altri costi operativi	(457)	0	(737)	(2)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>35.521</b>	<b>(1.535)</b>	<b>(383)</b>	<b>(1.363)</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.133)	(4.133)	(3.148)	(3.148)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(730)	(730)	(242)	(242)
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(1.849)	483	(3.835)	(584)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>28.809</b>	<b>(5.915)</b>	<b>(7.608)</b>	<b>(5.337)</b>
Imposte dell'esercizio	(8.405)	0	2.419	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>20.404</b>	<b>(5.915)</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(5.337)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>20.404</b>	<b>(5.915)</b>	<b>(5.189)</b>	<b>(5.337)</b>

# Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2018	31 dic. 2017	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 42)	Di cui parti correlate (Nota 42)
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>				
Utile (perdita) dell'esercizio		20.404		(5.189)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	9	4.133		3.148
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	730		242
Proventi finanziari da attività di investimento	11	(493)		(514)
Oneri finanziari	11	2.346		4.350
Imposte sul reddito	12	8.405		(2.419)
Ammortamenti e svalutazioni	7	221		1.838
Accantonamenti (rilasci) fondi		72		82
Svalutazione rimanenze	3	164		143
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	(36.874)		0
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	(5)		(27)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(306)	0	3.788
Incremento (decremento) delle passività correnti		(4.850)	(473)	2.019
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(104)		18
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(6.157)</b>	<b>(473)</b>	<b>7.479</b>
Oneri finanziari corrisposti		(4.870)		(2.828)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(11.027)</b>	<b>(473)</b>	<b>4.651</b>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>				
Proventi finanziari percepiti		0		16
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(1.670)		(1.298)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	0	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(16.314)	(16.322)	(1.315)
Incassi da cessioni di immobili di investimento al netto dei costi accessori		85.529		10.000
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti		(975)		0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>66.570</b>	<b>(16.322)</b>	<b>7.398</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>				
Variazioni delle passività finanziarie verso istituti finanziari		(51.078)		(3.382)
Variazione delle altre passività finanziarie		(204)	(204)	178
Variazione delle attività finanziarie		0		0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>(51.282)</b>	<b>(204)</b>	<b>(3.204)</b>
<b>Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette</b>		<b>4.261</b>		<b>8.845</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio</b>		<b>10.783</b>		<b>1.938</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio</b>		<b>15.044</b>		<b>10.783</b>

## **Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018**

### **Informazioni societarie**

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente che indirettamente. Anche a complemento dei servizi che la Società fornisce, direttamente o indirettamente, nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, alla fine del mese di dicembre 2018 è stato acquistato dalla controllante Bastogi il 100% delle quote di H2C Gestioni S.r.l., società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà di Milanofiori 2000.

L'acquisto di H2C Gestioni ha consentito alla Società di ridurre la posizione creditoria verso Bastogi e, nel contempo, ha permesso di riunire in sé la proprietà dell'immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord (detenuto tramite la controllata Milanofiori 2000 Srl) e la relativa gestione alberghiera.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

Il bilancio di esercizio della società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la società. I prospetti di conto economico e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di conto economico complessivo, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018.

### **Principi contabili significativi**

#### **Principi generali**

Il bilancio separato per l'esercizio 2018 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi nonché delle attuali di-

sponibilità liquide, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio d'esercizio.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2019.

## **Schemi di bilancio**

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

## **Conto economico**

### **Riconoscimento dei ricavi**

Con efficacia dal 1° gennaio 2018 è stato adottato il nuovo principio contabile sui ricavi *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti*. Per una disamina completa delle novità introdotte, nonché degli effetti sulle operazioni della Società, si rimanda alla sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018".

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

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

### **Interessi e oneri finanziari**

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

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

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

## **Dividendi**

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

## **Imposte**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Immobili, impianti e macchinari**

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni com-

posti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

▪ fabbricati:	2% (*)
▪ impianti:	6,6% (*)
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%
▪ migliorie su beni di terzi	durata contrattuale residua (**)

(\*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

(\*\*) Le migliorie su beni di terzi, classificate nella categoria contabile di riferimento (fabbricati e impianti) sono ammortizzate sulla base della durata residua dei relativi contratti di locazione.

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

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

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

### **Investimenti immobiliari**

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

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

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

### **Attività immateriali**

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

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

### **Perdita di valore delle attività**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 7,00% ed il 13,55%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

### **Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate**

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interesenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, *joint ventures* e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore (si veda per completezza anche la sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018").

### **Crediti ed altre attività finanziarie**

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

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) incluso dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.



L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

### **Aggregazioni di imprese sotto comune controllo**

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

### **Rimanenze**

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

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

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

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

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

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

### **Disponibilità liquide**

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

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

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

solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

### **Passività finanziarie**

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

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

### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

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

### **Debiti commerciali**

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

### **Stime ed assunzioni**

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

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

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

## Altre informazioni

### Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Luigi Arcangelo Pezzoli	Presidente	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	157.000				12.000
Matteo Giuseppe Cabassi	Amministr. Delegato	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	272.890	818		122.786	71.000
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			10.482	
Marco Abramo Lanza	Consigliere	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	
Anna Elisabet Nyquist	Consigliere	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	
Daniele Conti	Consigliere	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	7.000			6.000	
Silvia Vacca	Consigliere	27/04/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	4.775			3.929	
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	01/01/18 - 26/04/18		2.225	847		33.020	1.140

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
- (2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
- (3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	da soc.control. e collegate
Ambrogio Brambilla	Presidente del Collegio	27/04/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	13.664	6.481
Roberto Santagostino	Presidente del Collegio	01/01/18 - 26/04/18		6.411	
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	15.000	4.701
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/18 - 31/12/18	ass.approv. bil. 31/12/2020	15.000	9.500

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

### Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2018 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

## **Società controllante**

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

## **Rapporti con la Pubblica Amministrazione**

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, Brioschi Sviluppo Immobiliare spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2018.

## **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, la Società 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 al 1° gennaio 2018, anche in ragione delle considerazioni sviluppate nel seguito.

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

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

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dallo IAS 17 "Leasing", che verrà sostituito dal 1 gennaio 2019 dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dalla Società, 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 es-

sere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (la Società 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 dalla Società attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono scorporate dal prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

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

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

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

**Prestazioni di servizi** - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente a servizi e prestazioni infragruppo oltre a eventuali servizi di consulenza verso terzi. Detta voce non evidenzia impatti di transizione di alcuna rilevanza.

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

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

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

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

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

Così come consentito dall'IFRS 9, la Società ha deciso di non riformulare i periodi comparativi nell'esercizio di prima applicazione del nuovo principio (c.d. "approccio retrospettivo modificato");

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 dalla Società 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 rideeterminare il costo ammortizzato della passività finanziaria modificata, attualizzando i nuovi flussi contrattuali al tasso di interesse effettivo originario. L'utile o la perdita derivante dalla modifica (o dallo scambio) sono rilevanti a conto economico.

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

*Impairment delle attività finanziarie* - A partire dal 1° gennaio 2018, la Società 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 la Società 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 modello IFRS 9 delle perdite attese deve essere applicato alle interessenze di lungo termine in società collegate o joint ventures alle quali non si applica il metodo del patrimonio netto (per il Gruppo Brioschi principalmente crediti non correnti verso società correlate, relativi a finanziamenti a collegate e joint ventures).

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

Per completezza di informativa si segnala che il modello IFRS 9 delle perdite attese ha trovato applicazione anche con riferimento ai crediti verso le società controllate principalmente relativi ai finanziamenti infragruppo (la maggior parte dei quali infruttiferi di interessi) senza originare alcun impatto di entità significativa.

Complessivamente, la prima applicazione del nuovo principio di impairment delle attività finanziarie non ha determinato effetti sul patrimonio netto della Società all'1 gennaio 2018.

Classificazione e valutazione delle attività finanziarie – La Società 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 della Società 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 la Società 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 la Società degli impatti di rilievo sulla misurazione di dette attività rispetto alle previsioni IAS 39.

*IFRS 2 – Share-based payments* - Nel mese di febbraio 2018 è stata omologata una modifica all'*IFRS 2* riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled* a *equity settled*.

L'adozione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

*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 separato.

*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 separato.

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;
- *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 separato.

Su segnala inoltre che nell'esercizio in esame non vi è stata alcuna adozione anticipata di nuovi principi contabili, tra cui il principio *IFRS 16 – Leases*, le cui disposizioni avranno pertanto efficacia per la Società a partire dall'esercizio che ha inizio il 1° gennaio 2019.

Il nuovo principio contabile in materia di leasing 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.

Alla data di redazione del presente bilancio sono state sostanzialmente completate le attività di analisi per l'identificazione degli ambiti interessati dalle nuove disposizioni e per la determinazione dei relativi impatti.

Come criterio generale, applicabile sia ai contratti di leasing nei quali la Società è locatrice sia a quelli nei quali è locataria, l'applicazione del nuovo principio verrà effettuata retroattivamente contabilizzando l'effetto cumulativo come rettifica di patrimonio netto alla data dell'1 gennaio 2019 senza rideterminazione dei dati comparativi.

Nell'ambito delle analisi sviluppate sono stati dunque esaminati separatamente i contratti di leasing nei quali la Società agisce come locatrice rispetto a quelli nei quali è locataria.

Per le operazioni nelle quali la Società è locatrice (che costituiscono la prevalenza in ragione della tipologia di attività svolta) il principio IFRS 16 non prevede rettifiche transitorie dei contratti di leasing ad eccezione di eventuali operazioni di sub-leasing che potrebbe generare effetti ma che per la Società non sono in alcun modo significative.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali la Società è locataria, l'applicazione del nuovo principio comporterà l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto di utilizzo del bene sarà contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. La Società si avvarrà inoltre delle esenzioni che permettono 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.

Per quanto attiene gli effetti sul bilancio separato derivanti dalla prima adozione del principio in relazione ai contratti nei quali la Società è locataria non si segnalano effetti sul patrimonio netto mentre verranno iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 0,6 milioni di euro con contropartita corrispondenti passività da leasing.



Infine, come richiesto dall'ESMA (European Securities and Markets Authority), si segnala che non si prevedono effetti materiali per il Gruppo sui principali APM (Alternative Performance Measures).

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

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2018, si segnala quanto riportato nel seguito.

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa interpretazione.

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'introduzione degli *Annual improvements 2015-2017*.

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di ottobre 2018 è stato pubblicato un emendamento all'IFRS 3 – *definition of a business* che ridefinisce il concetto di business. L'emendamento ha l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3. La definizione emendata dovrà essere applicata dalle imprese a partire dalle acquisizioni che si verificano negli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata.

Sempre nel mese di ottobre 2018 sono stati pubblicati gli emendamenti allo IAS 1 e IAS 8 sulla definizione di “materiale” (*Amendments to IAS 1 and IAS 8 on the definition of material*). Gli emendamenti hanno l’obiettivo di chiarire la definizione di “materiale” al fine di aiutare le società a valutare se un’informazione è da includere in bilancio. Gli emendamenti avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l’applicazione anticipata.

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

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

## Commento dei prospetti contabili

### Conto economico

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

Ammontano a 2.704 migliaia di euro (6.361 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Affitti attivi		
- a terzi	2.391	6.075
	2.391	6.075
Prestazioni di servizi		
- a società correlate	313	286
	313	286
<b>TOTALE</b>	<b>2.704</b>	<b>6.361</b>

I ricavi per affitti da terzi, pari a 2.391 migliaia di euro (6.075 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), si riferiscono a beni immobiliari e rami d'azienda di proprietà della Società e sono così dettagliabili:

- Latina - Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" 1.122 migliaia di euro
- Milano - Via Darwin - Lotto 1 516 migliaia di euro
- Milano - Via Darwin - Lotto 2 753 migliaia di euro

La riduzione della voce rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile ai minori canoni di locazione conseguenti la cessione del complesso immobiliare di via Darwin di proprietà della Società perfezionatasi nel mese di marzo 2018.

Come anticipato nella Relazione sulla gestione nel mese di marzo 2019 è stata perfezionata la cessione di un compendio immobiliare nel Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina (compendio che costituisce solo una parte degli spazi di proprietà nel Centro Commerciale) oltre a due rami d'azienda. Nell'esercizio 2018 gli affitti attivi relativi a quanto oggetto di cessione sono stati pari a 489 migliaia di euro.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita a servizi forniti dagli uffici tecnici di Brioschi alle proprie società controllate e ad altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

#### 2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 37.462 migliaia di euro (483 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono per 36.874 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata da Brioschi nel mese di marzo 2018 con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

In accordo con il principio IAS 40 la plusvalenza è esposta al netto dei costi accessori alla vendita, principalmente riconducibili alle commissioni di intermediazione, per complessivi 994 migliaia di euro; inoltre la stessa non include corrispettivi variabili, che verranno definiti successivamente al 31 dicembre 2018 con conseguente eventuale riconoscimento dei relativi ricavi per complessivi 2.070 migliaia di euro (originari 2.296 migliaia di euro alla data di rogito di cui 226 migliaia di euro già riconosciuti a titolo definitivo a favore della controparte acquirente al 31 dicembre 2018).

Per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione alla sezione “Fatti di rilievo”.

La voce “Altri ricavi e proventi” si riferisce inoltre:

- per 383 migliaia di euro a proventi derivanti dallo storno di passività per imposte sugli immobili di competenza di esercizi pregressi;
- per 122 migliaia di euro a proventi generati dalla sottoscrizione di un accordo transattivo nel mese di dicembre 2018 con un soggetto terzo attualmente in liquidazione e sottoposto a procedura di concordato preventivo;
- per la restante parte ad addebiti ad una società controllata (56 migliaia di euro), oltre a proventi vari di altra natura.

### 3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo di 159 migliaia di euro (negativo per 116 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La variazione è principalmente riconducibile alla svalutazione di 164 migliaia di euro dell'area di sviluppo a Santa Cesarea Terme (Lecce), effettuata al fine di adeguare il valore contabile al valore di mercato al 31 dicembre 2018 e determinato sulla base di apposita perizia redatta da un terzo indipendente.

### 4. Costi per servizi

Ammontano a 2.278 migliaia di euro (2.674 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Consulenze tecniche ed amministrative	524	472
Compensi agli amministratori	496	527
Manutenzioni immobili	227	184
Commissioni e spese di intermediazione	200	69
Assicurazioni	109	135
Spese di revisione dei bilanci	90	82
Spese legali e notarili	71	525
Spese archivio e custodia beni	70	70
Controllo vigilanza CONSOB	64	47
Compensi ai Sindaci	52	52
Commissioni su fidejussioni	38	4
Spese condominiali e comprensoriali	32	84
Utenze varie	29	18
Viaggi e trasferte	12	6
Commissioni bancarie	10	10
Spese pulizia	10	34
Spese di comunicazione e marketing	10	10
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	27
Perizie	5	15
Cancelleria e stampati	1	4
Altri costi	223	299
<b>TOTALE</b>	<b>2.278</b>	<b>2.674</b>

La voce “Consulenze tecniche ed amministrative” è attinente a prestazioni professionali ed a consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale. L'incremento è principalmente attribuibile all'esternalizzazione dei servizi amministrativi forniti a Brioschi a partire dal presente esercizio dalla DueB (società controllata congiuntamente con Bastogi) oltre ad altre prestazioni di servizi riferibili al complesso di via Darwin a Milano.

Si precisa inoltre che la voce ricomprende 50 migliaia di euro (71 migliaia di euro dell'esercizio precedente) per servizi amministrativi resi dalla società controllante Bastogi, e 80 migliaia di euro per altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili dalla società dalla controllata Bright.

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Commissioni e spese di intermediazione" include principalmente alcuni oneri sostenuti per la commercializzazione degli spazi di Via Darwin; detti oneri, che vengono solitamente riconosciuti lungo la durata dei relativi contratti di locazione, sono stati integralmente addebitati al conto economico in quanto privi di alcuna utilità futura a seguito della cessione del complesso immobiliare.

Lo scorso esercizio la voce "Spese legali e notarili" includeva le attività di assistenza legale ricevute nell'ambito della cessione del complesso immobiliare di via Darwin.

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

## 5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 166 migliaia di euro (357 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione della sede operativa di Milano, oltre ad altri affitti e noleggi di autovetture.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Canoni di locazione e spese	105	266
Noleggi autovetture	61	59
Noleggi macchine ufficio	0	32
<b>TOTALE</b>	<b>166</b>	<b>357</b>

La voce "Canoni di locazione e spese" include i costi della locazione degli uffici di Milano della sede operativa di Piazza della Conciliazione in essere sino al 31 dicembre 2023 con la società consociata Varsity (sottoposta a comune controllo da parte della controllante Bastogi).

## 6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.364 migliaia di euro (1.505 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Salari e stipendi	973	1.072
Oneri sociali	315	350
Accantonamento TFR	74	82
Altri oneri del personale	2	1
<b>TOTALE</b>	<b>1.364</b>	<b>1.505</b>

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

Al 31 dicembre 2018 risultano in carico 14 dipendenti, e l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Categoria:		
- dirigenti	4	4
- quadri	5	7
- impiegati	5	6
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 14, rispetto a 17 nel corso dell'esercizio precedente.

## 7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 221 migliaia di euro (1.838 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 215 migliaia di euro (1.833 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) all'ammortamento di immobili, impianti e macchinari ed investimenti immobiliari;
- per 6 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) all'ammortamento di attività immateriali.

La riduzione è principalmente riconducibile al complesso immobiliare di via Darwin a Milano il cui ammortamento è stato interrotto al 31 dicembre 2017 (con classificazione alla voce "Attività non correnti destinate alla vendita") in previsione della successiva cessione avvenuta nel mese di marzo 2018.

## 8. Altri costi operativi

Ammontano a 457 migliaia di euro (737 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Imposte e tasse	355	658
Spese societarie e generali	19	16
Altre spese	83	63
<b>TOTALE</b>	<b>457</b>	<b>737</b>

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 355 migliaia di euro (658 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è composta principalmente da IMU per 304 migliaia di euro (568 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) oltre ad altre imposte e tasse, multe, sanzioni ed IVA indetraibile da pro rata per complessivi 51 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

La riduzione della presente voce è principalmente riconducibile alle minori imposte comunali sugli immobili a seguito della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

## 9. Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni

Ammontano a 4.133 migliaia di euro (3.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Svalutazioni di partecipazioni</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	407	0
- Brioschi Gestioni srl	120	130
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	0	12
- Lenta Ginestra srl	244	616
- L'Orologio srl	106	182
- Milanofiori Energia spa	0	52
- MIP2 srl	218	415
- S'Isca Manna srl	420	241
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	674	0
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	26	36
- Numeria Sviluppo Immobiliare		
- Partecipazione	0	300
- Fondo perdite su partecipazione	2.150	1.250
	<b>4.365</b>	<b>3.234</b>
<b>Ripristini di valore di partecipazioni</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	0	86
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	20	0
- Milanofiori Energia spa	212	0
	<b>232</b>	<b>86</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.133</b>	<b>3.148</b>

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

La svalutazione della partecipazione nella joint venture Numeria Sviluppo Immobiliare per complessivi 2.150 migliaia di euro è stata effettuata in ragione dei risultati negativi, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, che hanno peraltro generato già dagli esercizi precedenti una situazione di deficit patrimoniale del Fondo.

In ragione dei risultati positivi degli ultimi due esercizi nonché delle prospettive di sviluppo delle attività sociali conseguenti il previsto completamento, nel corso dei prossimi anni, del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, il valore della partecipazione nella controllata Milanofiori Energia è stato ripristinato per 212 migliaia di euro.

## 10. Ripristini e svalutazioni nette di crediti finanziari

Ammontano a 730 migliaia di euro (318 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così dettabili:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Svalutazioni di crediti finanziari</b>		
<i>Società controllate:</i>		
- Lenta Ginestra srl:	479	0
- MIP2 srl:	0	270
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	205	2
- Numeria Sviluppo Immobiliare	62	0
- Rende One srl	8	8
	<b>754</b>	<b>280</b>
<b>Ripristini di valore di crediti finanziari</b>		
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	24	0
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione	0	38
	<b>24</b>	<b>38</b>
<b>TOTALE</b>	<b>730</b>	<b>242</b>

Le svalutazioni ed i ripristini dei crediti finanziari sono stati effettuati per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

## 11. Altri proventi (oneri) finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 1.849 migliaia di euro così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da terzi</b>		
Proventi finanziari	3	81
Oneri	(2.335)	(3.302)
Rettifiche di attività finanziarie (crediti finanziari)	0	(31)
	<b>(2.332)</b>	<b>(3.252)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate</b>		
Proventi finanziari	167	97
Oneri	(11)	(6)
Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	0	(1.011)
	<b>156</b>	<b>(920)</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti</b>		
Proventi finanziari	327	336
	<b>327</b>	<b>336</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(1.849)</b>	<b>(3.836)</b>

Gli oneri finanziari da terzi si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla riduzione dell'esposizione bancaria della Società conseguente la cessione del complesso di via Darwin a Milano.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono per 167 migliaia di euro (97 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.



Nell'esercizio precedente la voce "Rettifiche di attività finanziarie (titoli)" era riferita alla svalutazione dei "Titoli Initium". In detto ambito nel mese di gennaio 2018 è giunta al termine l'operazione di cartolarizzazione sottostante con conseguente scadenza legale dei titoli sottoscritti nell'anno 2008 da Brioschi. L'estinzione dei titoli Initium non ha comportato alcun effetto economico e patrimoniale nel presente bilancio di Brioschi in quanto l'investimento risultava già integralmente svalutato al 31 dicembre 2017 sulla base dei valori di realizzo attesi dei crediti ipotecari residuati.

## 12. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
IRAP	(1.883)	0
Imposte anticipate	410	2.405
Imposte differite	(6.964)	0
Proventi da consolidato fiscale	32	20
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	(6)
<b>TOTALE</b>	<b>(8.405)</b>	<b>2.419</b>

Le imposte correnti sono integralmente relative a IRAP.

Le imposte differite del periodo originano principalmente dalle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri conseguenti l'ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano; di converso le imposte anticipate riflettono i benefici fiscali attesi dal previsto utilizzo di perdite fiscali riportabili a nuovo a scomputo dei menzionati imponibili fiscali futuri.

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>28.809</b>	<b>(7.609)</b>
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>6.914</b>	<b>(1.826)</b>
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.152	938
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	(1.134)	495
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(410)	(2.033)
<b>Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>6.522</b>	<b>(2.425)</b>
IRAP	1.883	0
Imposte di esercizi precedenti	0	6
<b>Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)</b>	<b>8.405</b>	<b>(2.419)</b>

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria

### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre	Totali
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>690</b>	<b>690</b>
Incrementi	86	90	43	219
Cessioni	0	0	(11)	(11)
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>86</b>	<b>90</b>	<b>722</b>	<b>898</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(557)</b>	<b>(557)</b>
Ammortamenti dell'anno	(13)	(8)	(54)	(75)
Eliminazioni per cessioni	0	0	10	10
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>(13)</b>	<b>(8)</b>	<b>(601)</b>	<b>(622)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>73</b>	<b>82</b>	<b>121</b>	<b>276</b>

(\*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi

La posta in esame è principalmente riferita a macchine d'ufficio elettroniche.

Gli incrementi dell'anno sono costituiti da migliorie su beni di terzi relative alla sede operativa di Piazza della Conciliazione a Milano, condotta in locazione da Brioschi con decorrenza dall'1 gennaio 2018.

Si informa che la voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile netto pari a 51 migliaia di euro, riferiti ad apparecchiature informatiche acquistate attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel 2015.

#### 14. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>10.456</b>	<b>2.496</b>	<b>12.952</b>
Incrementi	0	0	0
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(4.212)	(995)	(5.207)
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>6.244</b>	<b>1.501</b>	<b>7.745</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>(2.162)</b>	<b>(2.461)</b>	<b>(4.623)</b>
Ammortamenti dell'anno	(137)	(3)	(140)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	931	995	1.926
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(1.469)</b>	<b>(2.837)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 31 dicembre 2017</b>	<b>8.294</b>	<b>35</b>	<b>8.329</b>
<b>Al 31 dicembre 2018</b>	<b>4.876</b>	<b>32</b>	<b>4.908</b>

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2018 è stato dato mandato a due periti indipendenti, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7 milioni di euro. Si precisa che all'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" include il compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oggetto di un preliminare di vendita e di successiva cessione nel mese di marzo 2019; per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla nota 25.

Il complesso degli immobili del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina sono gravati da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari concessi alla Società da un istituto finanziario come descritto nelle note a commento della voce "Debiti verso banche". Si segnala peraltro che nel mese di marzo 2019, con i proventi rinvenienti dalla cessione della porzione promessa in vendita, il mutuo ipotecario è stato integralmente rimborsato.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	4.851	630	13% (***)

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

(\*\*) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

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

## 15. Attività immateriali

La voce ammonta a 12 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 6 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

## 16. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2017	Incr (decr) Costo	Riclassifica fondo svalutazione	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2018
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
Bright srl	6.404	(5.717)	687	500	-	(407)	6.904	(6.124)	780
Brioschi Gestioni srl	2.023	(1.722)	301	220	-	(120)	2.243	(1.842)	401
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	1.101	(251)	850	-	-	20	1.101	(231)	870
Camabo Bologna srl	3.999	-	3.999	-	-	-	3.999	-	3.999
H2C Gestioni srl	-	-	-	7.192	-	-	7.192	-	7.192
Lenta Ginestra srl	46.621	(46.377)	244	-	-	(244)	46.621	(46.621)	-
L'Orologio srl	2.346	-	2.346	350	-	(106)	2.590	-	2.590
Maimai srl	375	-	375	-	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	29.624	-	29.624	-	-	-	29.624	-	29.624
Milanofiori Energia spa	1.930	(1.130)	800	-	-	212	1.930	(918)	1.012
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	-	20.317	-	20.317
MIP2 srl	6.234	(6.234)	-	600	(270)	(218)	6.834	(6.722)	112
S'Isca Manna srl	12.061	(10.631)	1.430	350	-	(420)	12.411	(11.051)	1.360
	133.035	(72.062)	60.973	9.212	(270)	(1.283)	142.141	(73.509)	68.632
<b>IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE</b>									
Camabo srl	46.086	-	46.086	510	-	(674)	46.596	(674)	45.922
DueB srl	5	-	5	-	-	-	5	-	5
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	3.717	(3.717)	-	(3.717)	-	3.717	-	-	-
Euromilano spa	10	-	10	-	-	-	10	-	10
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	612	(612)	-	40	(1)	(26)	652	(639)	13
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	(11.600)	-	-	-	-	11.600	(11.600)	-
Rende One srl	200	(200)	-	-	-	-	200	(200)	-
	62.230	(16.129)	46.101	(3.167)	(1)	3.017	59.063	(13.113)	45.950
<b>TOTALE</b>	195.265	(88.191)	107.074	6.045	(271)	1.734	201.204	(86.622)	114.582

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	31 dic. 2018			31 dic. 2017			% di diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
		Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto	Risultato dell'esercizio		
<b>Imprese controllate</b>									
Bright srl	Milano	100	263	(474)	100	236	120	100%	780
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	(14)	(120)	10	(114)	(132)	100%	401
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	(873)	(13)	50	886	2	100%	870
Camabo Bologna srl	Milano	2.550	8.480	4	2.550	8.476	104	51%	3.999
H2C Gestioni srl	Milano	20	398	208	-	-	-	100%	7.192
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(497)	(740)	10	244	(616)	100%	0
L'Orologio srl	Milano	10	52	(338)	10	40	(371)	100%	2.590
Maimai srl	Milano	10	1.172	201	10	971	294	100%	375
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	4.462	(3.475)	510	7.214	(3.671)	100%	29.624
Milanofiori Energia spa	Milano	1.000	943	52	1.000	891	88	70%	1.012
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	29.087	(596)	10	29.683	(184)	100%	20.317
MIP2 srl	Milano	10	27	(218)	10	(355)	(688)	100%	112
S'Isca Manna srl	Milano	10	151	(440)	10	240	(357)	100%	1.360
									68.632
<b>Imprese collegate e joint venture</b>									
Camabo srl	Milano	48.450	93.503	1.308	48.450	92.196	131	49%	45.922
DueB srl (*)	Milano	10	22	12	10	2	(8)	50%	5
Generale di Costruzioni srl in liq. (**)	Milano	0	0	0	0	0	0	40%	0
Euromilano spa (***)	Milano	1.357	56.055	(16.354)	1.357	72.072	(15.630)	17%	10
Imm.re Cascina Concorezzo srl	Milano	50	(389)	(464)	50	(5)	(77)	50%	13
Numeria Sviluppo Immobiliare (****)	Treviso	23.200	(7.587)	(2.293)	23.200	(5.284)	(2.935)	50%	0
Rende One srl (*****)	Cosenza	63	1.294	(19)	63	1.313	(54)	20%	0
<b>Totale valore attribuito in bilancio</b>									114.582

I dati al 31 dicembre 2018 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2017 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(\*) In relazione a tale partecipazione si informa che la società è stata costituita in data 13 dicembre 2017 ed il primo esercizio sociale si è concluso il 31 dicembre 2018.

(\*\*) La società è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano in data 7 febbraio 2018 a seguito dell'approvazione e del deposito del bilancio finale di liquidazione.

(\*\*\*) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA al 31 dicembre 2017 ed al 31 dicembre 2016; il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori i diritti patrimoniali prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso siano stati utilizzati, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua di Brioschi nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

(\*\*\*\*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, che al 31 dicembre 2018 risultano richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro.

(\*\*\*\*\*) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*)); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

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

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3 e alla Nota 9, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,3%. Il test di impairment ha evidenziato un valore recuperabile della partecipazione superiore di 212 migliaia rispetto al valore netto contabile della stessa. Come indicato alla nota 9 è stata dunque contabilizzato un ripristino di valore per il medesimo importo. Tale ripresa di valore è conseguenza dei prevedibili maggiori volumi derivanti dal previsto completamento dello sviluppo immobiliare residuo del comparto di Milanofiori Nord. L'analisi di sensitività ha evidenziato per ogni 50 basi point una variazione del valore recuperabile della partecipazione di circa 0,4 milioni di euro.

In data 21 dicembre 2018 Brioschi ha acquistato dalla controllante Bastogi una quota rappresentativa pari al 100% del capitale sociale della società H2C Gestioni. Il prezzo è stato determinato in 7.192 migliaia di euro pari al patrimonio netto contabile di H2C Gestioni alla data del 20 dicembre 2018. Il prezzo di trasferimento è stato determinato sulla base di apposita perizia predisposta da

un esperto indipendente nominato congiuntamente da Brioschi e da Bastogi ed è stato regolato sul conto corrente di corrispondenza tra le parti (Nota 22).

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

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

### Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Attività non correnti	99.822	98.992
Attività correnti	594	1.431
Passività correnti	(6.913)	(8.227)
Totale netto attività	93.503	92.196
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.816	45.176
Ricavi	1.938	198
Costi	(630)	(67)
Utile (perdita) netto	1.308	131
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	641	64

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2018 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a circa 7,4 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo ed in via subordinata al finanziamento da accollo Lenta Ginestra.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio:

### Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Attività non correnti	21.200	22.400
Attività correnti	801	877
Passività correnti	(29.588)	(28.561)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(7.587)	(5.284)
Ricavi	0	0
Costi	(2.293)	(2.935)
Utile (perdita) nette	(2.293)	(2.935)

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, è stata contabilizzata una svalutazione complessiva a carico dell'esercizio pari a 2.150 migliaia di euro nella voce fondi per rischi e oneri (si vedano anche le note 9 e 30).

## 17. Crediti verso società correlate

Ammontano a 39.820 migliaia di euro (26.054 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<i>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</i>		
- Bright srl	1.317	1.386
- Brioschi Gestioni srl	106	94
- Lenta Ginestra srl	770	57
- L'Orologio srl	3.955	4.148
- Maimail srl	2.267	1.970
- Milanofiori 2000 srl	17.059	5.407
- Milanofiori Energia spa	1.349	1.130
- Milanofiori Sviluppo srl	1.570	282
- MIP2 srl	941	1.370
- S'Isca Manna srl	5.187	4.095
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(479)	(270)
<b>Totale crediti verso controllate</b>	<b>34.042</b>	<b>19.669</b>
<i>Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate</i>		
- Camabo srl	4.207	4.050
- DueB srl	4	0
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione	0	376
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.259	2.213
- Numeria Sviluppo Immobiliare	62	0
- Rende One srl	196	188
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(950)	(518)
<b>Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate</b>	<b>5.778</b>	<b>6.309</b>
<i>Crediti di natura commerciale verso società consociate</i>		
- Varsity srl	0	76
<b>Totale crediti verso consociate</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<b>TOTALE</b>	<b>39.820</b>	<b>26.054</b>

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi. Il relativo fondo svalutazione crediti ricomprende la svalutazione effettuata nel corso del presente esercizio per tener conto della perdita attesa sul credito finanziario verso Lenta Ginestra.

I crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread. Il fondo svalutazione associato è relativo alle perdite attese sui crediti verso Camabo, Immobiliare Cascina Concorezzo e Rende One, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2017	Incr (decr) Crediti finanziari	Riclassifica fondo svalutazione	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2018
<b>IMPRESE CONTROLLATE</b>									
Bright srl	1.386	-	1.386	(69)	-	-	1.317	-	1.317
Brioschi Gestioni srl	94	-	94	12	-	-	106	-	106
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Camabo Bologna srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lenta Ginestra srl	57	-	57	713	-	(479)	770	(479)	291
L'Orologio srl	4.148	-	4.148	(193)	-	-	3.955	-	3.955
Maimai srl	1.970	-	1.970	297	-	-	2.267	-	2.267
Milanofiori 2000 srl	5.407	-	5.407	11.652	-	-	17.059	-	17.059
Milanofiori Energia spa	1.130	-	1.130	219	-	-	1.349	-	1.349
Milanofiori Sviluppo srl	282	-	282	1.288	-	-	1.570	-	1.570
MIP2 srl	1.370	(270)	1.100	(429)	270	-	941	-	941
S'Isca Manna srl	4.095	-	4.095	1.092	-	-	5.187	-	5.187
	19.939	(270)	19.669	14.582	270	(479)	34.521	(479)	34.042
<b>IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE</b>									
Camabo srl	4.050	-	4.050	157	(510)	24	4.207	(486)	3.721
DueB srl	-	-	-	4	-	-	4	-	4
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	376	(327)	49	(376)	-	327	-	-	-
Euromilano spa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.213	(2)	2.211	46	2	(205)	2.259	(205)	2.054
Numeria Sviluppo Immobiliare	-	-	-	62	-	(62)	62	(62)	-
Rende One srl	188	(189)	(1)	8	-	(8)	196	(197)	(1)
	6.827	(518)	6.309	(99)	(508)	76	6.728	(950)	5.778
<b>TOTALE</b>	26.766	(788)	25.978	14.483	(238)	(403)	41.249	(1.429)	39.820

## 18. Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti

Ammontano a 11 migliaia di euro (19 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Crediti commerciali	372	379
Altri crediti	3.459	3.429
(Fondo svalutazione crediti)	(3.820)	(3.789)
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>	<b>19</b>

I crediti commerciali si riferiscono:

- per 363 migliaia di euro crediti in contestazione, che risultano totalmente coperti da relativi fondi svalutazione;
- per 9 migliaia di euro relativi a crediti per locazioni. Nello specifico alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi locativi iniziali. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17.

La voce "Altri crediti" ricomprende principalmente crediti di natura finanziaria vantati verso soggetti terzi e svalutati per complessivi 3.457 migliaia di euro.

## 19. Attività per imposte anticipate

La voce evidenzia un saldo pari a zero, rispetto a 2.405 migliaia di euro dell'esercizio precedente che era riferito principalmente all'iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo della Società in ragione degli imponibili fiscali futuri originati dalla rateizzazione della plusvalenza derivante dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano da parte della Società.

L'azzeramento della voce è conseguenza della contabilizzazione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali a riduzione delle passività fiscali differite derivanti dalla rateizzazione della menzionata plusvalenza.



Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 4.060 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 12.291 migliaia di euro e a perdite fiscali per 4.089 migliaia di euro.

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

## ATTIVITA' CORRENTI

### 20. Rimanenze

Ammontano a 6.493 migliaia di euro (6.652 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso ( <i>terreno</i> )	6.265	6.260
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso ( <i>posti auto</i> )	2	2
Milano - Assago - Località Cascina Venina ( <i>immobile</i> )	640	640
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi ( <i>immobile</i> )	560	560
Varese - Castello Cabiaglio ( <i>immobile</i> )	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli ( <i>immobile</i> )	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano ( <i>immobile</i> )	19	19
Fondo svalutazione rimanenze	(1.255)	(1.091)
<b>TOTALE</b>	<b>6.493</b>	<b>6.652</b>

Come anticipato al paragrafo nota 3, la variazione negativa della voce "Rimanenze" per complessivi 159 migliaia di euro è principalmente riconducibile alla svalutazione (164 migliaia di euro) afferente ai terreni di proprietà siti in località Villa Paradiso nel comune di Santa Cesarea Terme (LE).

Al 31 dicembre 2018, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 6,5 milioni di euro, valore coerente con le valutazioni effettuate da un perito indipendente.

### 21. Crediti commerciali

Ammontano a 100 migliaia di euro (440 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese. I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 71 migliaia di euro.

### 22. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 9.724 migliaia di euro (16.536 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Crediti verso controllanti</b>		
Verso Bastogi spa		
- per c/c corrispondenza	1.113	7.641
- per liquidazioni IVA di Gruppo	578	41
- per consolidato fiscale	115	263
- per fatture da emettere	28	99
- per fatture emesse	7	0
	<b>1.841</b>	<b>8.044</b>
<b>Crediti verso controllate</b>		
- per dividendi distribuiti	4.425	4.425
- per consolidato fiscale	2.438	2.438
- per fatture emesse	839	700
- per fatture da emettere	73	248
- per anticipi ed acconti	0	559
	<b>7.775</b>	<b>8.370</b>
<b>Crediti verso altre correlate</b>		
- per fatture emesse	1	32
- per fatture da emettere	107	40
- per altri crediti	0	50
	<b>108</b>	<b>122</b>
<b>TOTALE</b>	<b>9.724</b>	<b>16.536</b>

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi risulta essere fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, la diminuzione rispetto all'esercizio a confronto è principalmente riconducibile all'acquisto della partecipazione nella società H2C Gestioni avvenuto nel mese di dicembre 2018.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili al residuo di dividendi distribuiti in esercizi precedenti dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere, esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

## 23. Altre attività correnti

Ammontano a 1.777 migliaia di euro (325 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative ad una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 45 migliaia di euro (305 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ratei e risconti attivi principalmente di premi versati per assicurazioni;
- per la parte residua principalmente a crediti verso l'erario per IVA chiesta a rimborso (44 migliaia di euro), nonché ad anticipi erogati a fornitori (16 migliaia di euro) e ad altri crediti diversi a breve termine.

## 24. Disponibilità liquide

Ammontano a 15.044 migliaia di euro (10.783 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Depositi bancari	15.041	10.777
Denaro e valori in cassa	3	6
<b>TOTALE</b>	<b>15.044</b>	<b>10.783</b>

Non si segnalano disponibilità liquide vincolate al 31 dicembre 2018.

L'importo di disponibilità liquide vincolato al 31 dicembre 2017 (10.200 migliaia di euro) includeva, per 10.000 migliaia di euro, l'acconto incassato da Brioschi in sede di contratto preliminare per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin e contro garantito da fidejussione. Tale importo è stato svincolato il 20 marzo 2018 con il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin.

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

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

Ammontano a 3.363 migliaia di euro (57.442 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La voce si riferisce ad un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oltre due rami d'azienda di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare; i beni sono stati oggetto di accordi preliminari di vendita sottoscritti nel mese di gennaio 2019 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 6 marzo 2019.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Attività non correnti detenute per la vendita:</b>		
- Investimenti immobiliari	3.281	57.256
- Crediti commerciali ed altri	142	1.157
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	0	4
	<b>3.423</b>	<b>58.417</b>
<b>Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:</b>		
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(60)	(975)
	<b>(60)</b>	<b>(975)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.363</b>	<b>57.442</b>

Nell'esercizio comparativo la voce "Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività" era riferita al complesso immobiliare di via Darwin a Milano la cui cessione si è formalizzata in data 20 marzo 2018.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio".

## PASSIVO

### 26. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

#### Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie.

#### Riserve di capitale

La Società non dispone di riserve di capitale.

#### Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 148 migliaia di euro (invariata rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per negativi 6.825 migliaia di euro (negativi 1.636 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 120 migliaia di euro (80 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 31.

#### Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	114.515			0	
Riserva legale	148	<b>B</b>	0	0	
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	120	<b>B</b>	120		
Utili portati a nuovo	2.815	<b>A B C</b>	2.815		
Perdite portate a nuovo	(9.640)				
Utile (perdita) dell'esercizio	20.404				
	<b>128.362</b>		<b>2.935</b>	0	0

**Legenda**  
**A** per aumento di capitale  
**B** per copertura perdite  
**C** per distribuzione ai soci

## PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in esame ammonta a 41.425 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 (53.218 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018 ha consentito a Brioschi 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 35).

Pertanto, come riportato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Si dettagliano nei seguito le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 21.408 migliaia di euro al mutuo relativo al consolidamento nel medio – lungo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rimborsi annui 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 4.732 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità della Società;
  - il finanziamento è garantito inoltre da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
  
- per 19.426 migliaia di euro al mutuo derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale;
  - 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 3.874 migliaia di euro;
  - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un terreno sito a Monza per 50.400 migliaia di euro;
  - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% detenuta nella società collegata Camabo;
  
- per 591 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate semestrali posticipate;
  - scadenza: 2020;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;

Si precisa che al 31 dicembre 2018 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società sono iscritte ipoteche su immobili per 15.000 migliaia di euro (121.800 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

## 28. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2018 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31 dic. 2018</b>	<b>31 dic. 2017</b>
A. Cassa	3	6
B. Altre disponibilità liquide	15.041	10.777
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>15.044</b>	<b>10.783</b>
E. Crediti finanziari correnti	2.713	7.642
F. Debiti bancari correnti	-	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.681	50.481
H. Altri debiti finanziari correnti	385	598
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>9.066</b>	<b>51.079</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)</b>	<b>(8.691)</b>	<b>32.654</b>
K. Debiti bancari non correnti	41.425	53.218
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	21	69
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	41.446	53.287
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>32.755</b>	<b>85.941</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>33.519</b>	<b>93.031</b>
E. Crediti finanziari correnti (crediti verso controllante)	(1.113)	(7.642)
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso controllate)	349	552
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>32.755</b>	<b>85.941</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		31 dic. 2018
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	27 - 35	103.699	(51.019)	(2.589)	0	15	50.106
Debiti per leasing finanziari	29	115	(59)	0	0	0	56
<b>TOTALE</b>		<b>103.814</b>	<b>(51.078)</b>	<b>(2.589)</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>50.162</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 51.078 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" si riferisce principalmente agli interessi scaduti al 31 dicembre 2017 e rimborsati nel mese di marzo 2018 come descritto in Nota 27.

## 29. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 57 migliaia di euro (115 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 21 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 36 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo è riferito ad un contratto di locazione finanziaria collegato ad apparecchiature informatiche stipulato da Brioschi nel 2015, con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2020.

## 30. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 3.994 migliaia di euro (1.859 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente al fondo rischi su partecipazioni relativo al Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed a possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

L'incremento dell'esercizio è riferibile al Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare anche in considerazione della situazione di deficit patrimoniale del fondo stesso derivante principalmente dalla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà.

## 31. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 803 migliaia di euro (889 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2018.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2018 è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Saldo al 31 dicembre 2017</b>	<b>889</b>
Accantonamenti	74
(Utili) / Perdite attuariali	(40)
Trasferimento a fondo pensione esterno	(25)
TFR trasferito / utilizzato ed altre variazioni	(95)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>803</b>

Ai sensi del principio IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<b>Ipotesi attuariali</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tasso di attualizzazione	1,57%	1,30%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50%	1,50%

---

<b>Ipotesi demografiche</b>	
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall'emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(4)
Tasso di turnover - 1%	4
Tasso di inflazione + 0,25%	15
Tasso di inflazione - 0,25%	(15)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(20)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	21

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2019 (in migliaia di euro)	46
Duration media del piano	12,8

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	35
2	36
3	37
4	38
5	141

## 32. Passività per imposte differite

Sono pari a 6.247 migliaia di euro (2.067 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono per 4.233 migliaia di euro all'onere fiscale differito (netto dei benefici attesi dalle perdite fiscali utilizzabili) derivante dalle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri per effetto dall'ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, nonché al beneficio pari a 2.014 migliaia di euro che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.



### 33. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 29 migliaia di euro (non presenti nel precedente esercizio) e rappresentano la quota oltre l'esercizio successivo di debiti commerciali nei confronti della società consociata Varsity (sottoposta a comune controllo da parte della controllante Bastogi) relativamente alla locazione degli uffici della sede operativa di Milano.

### 34. Altre passività non correnti

Ammontano a 101 migliaia di euro (437 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili non promessi in vendita facenti parte del Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" a Latina.

Il decremento di questa voce è principalmente riconducibile al pagamento della quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo di oneri per cambiamento destinazione d'uso di alcuni immobili di via Darwin oggetto di rateizzazione (336 migliaia di euro) nei confronti del Comune di Milano.

## PASSIVITA' CORRENTI

### 35. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 8.681 migliaia di euro rispetto a 50.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Quote a breve mutui:</b>		
- Banca Nazionale del Lavoro	3.902	861
- Banco BPM (complesso di Latina - Latinafiori)	582	865
- Banco BPM (complesso di Milano - via Darwin)	0	912
- Banca Popolare di Vicenza	0	354
- Thop SPV (già Barclays Bank)	0	356
- Unicredit	0	39.395
<b>Finanziamenti:</b>		
- Indebitamento Consolidato "New Pool"	4.195	7.721
<b>Conti correnti bancari passivi:</b>		
- Altri debiti verso banche	2	17
<b>TOTALE</b>	<b>8.681</b>	<b>50.481</b>

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

Come già descritto nella Relazione sulla gestione, 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 "Rischi di liquidità" della Relazione sulla gestione, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle residue rate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4.790 migliaia di euro posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Per completezza di informativa si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica 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"). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

### 36. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 236 migliaia di euro (2.392 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, affitti, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 23 migliaia di euro (1.063 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) relativi a debiti scaduti.

### 37. Debiti tributari

Sono pari a 2.046 migliaia di euro (1.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Debito IRAP	1.883	1
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	65	1.246
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	98	78
Debiti per Imposta Comunale sugli Immobili - ICI	0	37
Debiti per Tributo Servizi Indivisibili - TASI	0	16
<b>TOTALE</b>	<b>2.046</b>	<b>1.378</b>

Alla data del 31 dicembre 2018 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 65 migliaia di euro (1.262 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) relativamente a posizioni debitorie che non possono essere regolarizzate e pertanto la Società è in attesa di ricevere le relative cartelle esattoriali.

### 38. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 1.819 migliaia di euro (2.598 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<b>Controllanti</b>		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	149	5
<b>Totale controllanti</b>	<b>149</b>	<b>5</b>
<b>Controllate</b>		
Milanofiori Agency srl	201	201
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	185	262
Camabo Bologna srl	174	298
Bright srl	112	31
Brioschi Gestioni srl	45	24
Milanofiori 2000 srl	45	45
S'Isca Manna srl	25	25
H2C Gestioni srl	3	0
Milanofiori Energia spa	0	403
<b>Totale controllate</b>	<b>790</b>	<b>1.289</b>
<b>Altre correlate</b>		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare - collegata	650	650
Altre società collegate e consociate	230	654
<b>Totale altre correlate</b>	<b>880</b>	<b>1.304</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.819</b>	<b>2.598</b>

I debiti verso le controllate sono principalmente costituiti da debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura tecnica, ed altri servizi di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi, per canoni di locazione degli uffici della sede sociale, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

### 39. Altre passività correnti

Sono pari a 2.310 migliaia di euro (12.857 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Debiti per rettifica prezzo	1.600	0
Debiti verso amministratori e sindaci	296	808
Debiti verso personale	171	188
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	121	125
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	66	91
Altri debiti	54	171
Risconti passivi	2	391
Debiti per acconti a titolo di caparra su preliminari di vendita	0	10.000
Debiti verso enti pubblici per oneri di urbanizzazione	0	1.083
<b>TOTALE</b>	<b>2.310</b>	<b>12.857</b>

La riduzione della presente voce nel suo complesso è principalmente riconducibile:

- per 10.000 migliaia di euro alla chiusura dell'acconto ricevuto a titolo di caparra nel mese di dicembre 2017 a seguito della vendita a titolo definitivo 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 per oneri di urbanizzazione relativi al cambiamento destinazione d'uso di alcuni immobili di via Darwin a Milano, il cui pagamento era oggetto di rateizzazione, pagate nel mese di marzo 2018 successivamente alla vendita del complesso di via Darwin;

La voce “Debiti per rettifica prezzo” è riconducibile a passività derivanti da corrispettivi variabili nell’ambito della vendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

#### 40. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

##### **Classi di strumenti finanziari**

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017, rivisti in base alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-‘Strumenti finanziari’ e al modello di business identificato dal Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito alla prima applicazione del nuovo principio contabile si rimanda a quanto riportato al paragrafo “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2018”.

##### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2018</b>	Costo Ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2018	Note
Attività finanziarie non correnti	39.822	39.822	17 - 18
Crediti commerciali	100	100	21
Attività finanziarie correnti	11.456	11.456	22 - 23
Disponibilità liquide	15.044	15.044	24
<b>Totale</b>	<b>66.422</b>	<b>66.422</b>	

##### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2018</b>	Costo Ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2018	Note
Debiti verso banche MLT	41.425	41.425	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	21	21	29
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	29	29	33
Debiti verso banche BT	8.681	8.681	35
Debiti verso leasing finanziari	36	36	29
Debiti verso fornitori	236	236	36
Debiti finanziari verso altri finanziatori	1.819	1.819	38
<b>Totale</b>	<b>52.247</b>	<b>52.247</b>	

##### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017</b>	Costo Ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività finanziarie non correnti	7.443	7.443	17 - 18
Crediti commerciali	532	532	21
Attività finanziarie correnti	16.556	16.556	22 - 23
Disponibilità liquide	10.783	10.783	24
<b>Totale</b>	<b>35.314</b>	<b>35.314</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017</b>	Costo Ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Debiti verso banche MLT	53.218	53.218	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	69	69	29
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	0	0	33
Debiti verso banche BT	50.481	50.481	35
Debiti verso leasing finanziari	46	46	29
Debiti verso fornitori	2.392	2.392	36
Debiti finanziari verso altri finanziatori	2.598	2.598	38
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>108.804</b>	

Di seguito vengono riportati, per fini esclusivamente comparativi, le categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2017 secondo quanto previsto dalla normativa in vigore al 31 dicembre 2017.

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017</b>	Crediti e finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività finanziarie non correnti	7.443	0	7.443	17 - 18
Crediti commerciali	532	0	532	21
Attività finanziarie correnti	16.556	0	16.556	22 - 23
Disponibilità liquide	10.783	0	10.783	24
<b>Totale</b>	<b>35.314</b>	<b>0</b>	<b>35.314</b>	

**Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017</b>	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Debiti verso banche MLT	53.218	53.218	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	69	69	29
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	0	0	33
Debiti verso banche BT	50.481	50.481	35
Debiti verso leasing finanziari	46	46	29
Debiti verso fornitori	2.392	2.392	36
Debiti finanziari verso altri finanziatori	2.598	2.598	38
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>108.804</b>	

**Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio**

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e finanziamenti	497	0	0	0	497	11
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	0	0	11
Passività al costo ammortizzato	(2.346)	0	0	0	(2.346)	11
<b>Totale</b>	<b>(1.849)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.849)</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017</b>	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	<b>Totale</b>	Note
Crediti e finanziamenti	514	0	0	0	<b>514</b>	11
Attività al costo ammortizzato	0	0	0	(1.011)	<b>(1.011)</b>	11
Passività al costo ammortizzato	(3.339)	0	0	0	<b>(3.339)</b>	11
<b>Totale</b>	<b>(2.825)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1.011)</b>	<b>(3.836)</b>	

### **Fair value di attività e passività finanziarie**

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

### **Politiche di gestione dei rischi**

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

### **Rischio di liquidità**

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

<b>Classi - 2018</b>	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	<b>Totale flussi di cassa</b>	Note
Debiti verso banche	50.106	2	11.119	36.580	8.936	<b>56.637</b>	27 - 35
Debiti verso leasing finanziari	57	0	21	36	0	<b>57</b>	29
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	29	0	0	29	0	<b>29</b>	33
Debiti verso altri finanziatori	1.819	0	1.819	0	0	<b>1.819</b>	38
Debiti verso fornitori	236	0	236	0	0	<b>236</b>	36
<b>Totale</b>	<b>52.247</b>	<b>2</b>	<b>13.195</b>	<b>36.645</b>	<b>8.936</b>	<b>58.778</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	103.699	1	55.711	39.108	17.660	112.480	27 - 35
Debiti verso leasing finanziari	115	0	38	99	0	137	29
Debiti finanziari verso altri finanziatori MLT	0	0	0	0	0	0	33
Debiti verso altri finanziatori	2.598	0	2.598	0	0	2.598	38
Debiti verso fornitori	2.392	0	2.392	0	0	2.392	36
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>1</b>	<b>60.739</b>	<b>39.207</b>	<b>17.660</b>	<b>117.607</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.661 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

### Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	50.106	2	9.270	32.226	8.608	27 - 35
Debiti verso leasing finanziari	57	0	21	36	0	29
Debiti verso altri finanziatori MLT	29	0	0	29	0	33
Debiti verso altri finanziatori	1.805	0	1.805	0	0	38
Debiti verso fornitori	236	0	236	0	0	36
<b>Totale</b>	<b>52.233</b>	<b>2</b>	<b>11.332</b>	<b>32.291</b>	<b>8.608</b>	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno (*)	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	103.699	1	53.661	33.385	16.652	27 - 35
Debiti verso leasing finanziari	115	0	46	69	0	29
Debiti verso altri finanziatori MLT	0	0	0	0	0	33
Debiti verso altri finanziatori	2.598	0	2.598	0	0	38
Debiti verso fornitori	2.392	0	2.392	0	0	36
<b>Totale</b>	<b>108.804</b>	<b>1</b>	<b>58.697</b>	<b>33.454</b>	<b>16.652</b>	

(\*) I debiti verso banche entro 1 anno includono i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.661 migliaia di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi risultano tutti rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

### Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

### Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2018	(293)	293	0	0	(293)	293
2017	(400)	400	0	0	(400)	400

### **Rischio di credito**

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2018 ed al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2018	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	91	78	2	80	71
Crediti commerciali a MLT	9	0	9	9	363
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>78</b>	<b>11</b>	<b>89</b>	<b>434</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	39.822				
Attività finanziarie correnti	11.456				
Disponibilità liquide	15.044				
<b>Totale</b>	<b>66.422</b>				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	440	90	236	326	102
Crediti commerciali a MLT	92	0	0	0	363
<b>Totale</b>	<b>532</b>	<b>90</b>	<b>236</b>	<b>326</b>	<b>465</b>
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.443				
Attività finanziarie correnti	16.556				
Disponibilità liquide	10.783				
<b>Totale</b>	<b>35.314</b>				

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

### **Garanzie prestate**

#### **Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate**



Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	27.799	27.799
Garanzia subordinata rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro per il puntuale e preciso adempimento di Lenta Ginestra al pagamento del debito residuo post accollo liberatorio come previsto dalla Convenzione bancaria	11.500	11.500
Fideiussione rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro a controgaranzia, pro quota, sull'affidamento di firma per l'eventuale integrazione di prezzo sull'acquisto di Istedin nell'interesse di Lenta Ginestra	0	14.000
<b>TOTALE</b>	<b>39.299</b>	<b>53.299</b>

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione nel mese di giugno 2018 sono definitivamente scaduti i termini per il riconoscimento 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. Pertanto, al 31 dicembre 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare non ha più alcun impegno, anche puramente potenziale, in relazione alla menzionata fattispecie.

### Impegni e altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 7.400 migliaia di euro (18.604 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono composti:

- per 400 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per complessivi 7.000 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milanofiori Energia per il finanziamento concessore.

## 42. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2018 e 2017 sono riportati di seguito:

### Conto economico

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2018	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.704	33	245	6	29	313	12%
Altri ricavi e proventi	37.462	0	56	0	0	56	0%
Variazioni delle rimanenze	(159)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.278)	(99)	(351)	(160)	(663)	(1.273)	56%
Costi per godimento beni di terzi	(166)	(27)	(7)	0	(105)	(139)	84%
Costi per il personale	(1.364)	0	0	0	(492)	(492)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(221)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(457)	0	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>35.521</b>	<b>(93)</b>	<b>(57)</b>	<b>(154)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(1.535)</b>	<b>-4%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.133)	0	(1.283)	(2.850)	0	(4.133)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(730)	0	(479)	(251)	0	(730)	100%
Proventi finanziari	497	327	57	110	0	494	99%
Oneri finanziari	(2.346)	0	(10)	(1)	0	(11)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>28.809</b>	<b>234</b>	<b>(1.772)</b>	<b>(3.146)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(5.915)</b>	<b>-21%</b>
Imposte dell'esercizio	(8.405)	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>20.404</b>	<b>234</b>	<b>(1.772)</b>	<b>(3.146)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(5.915)</b>	<b>-29%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>20.404</b>	<b>234</b>	<b>(1.772)</b>	<b>(3.146)</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(5.915)</b>	<b>-29%</b>

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2017	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.361	40	201	15	30	286	4%
Altri ricavi e proventi	483	0	57	0	51	108	22%
Variazioni delle rimanenze	(116)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.674)	(101)	(164)	0	(691)	(956)	36%
Costi per godimento beni di terzi	(357)	(51)	0	0	(273)	(324)	91%
Costi per il personale	(1.505)	0	0	0	(475)	(475)	32%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.838)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(737)	0	0	0	(2)	(2)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(383)</b>	<b>(112)</b>	<b>94</b>	<b>15</b>	<b>(1.360)</b>	<b>(1.363)</b>	<b>356%</b>
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(3.148)	0	(1.562)	(1.586)	0	(3.148)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(242)	0	(270)	28	0	(242)	100%
Proventi finanziari	514	336	50	47	0	433	84%
Oneri finanziari	(4.349)	0	(6)	0	(1.011)	(1.017)	23%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.608)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>70%</b>
Imposte dell'esercizio	2.419	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(5.189)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>103%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(5.189)</b>	<b>224</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(1.496)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(5.337)</b>	<b>103%</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2018	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	276	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.908	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	12	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	114.582	0	68.632	45.950	0	114.582	100%
Crediti verso società correlate	39.820	0	34.042	5.778	0	39.820	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	11	0	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>159.609</b>	<b>0</b>	<b>102.674</b>	<b>51.728</b>	<b>0</b>	<b>154.402</b>	<b>97%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
Rimanenze	6.493	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	100	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	9.724	1.841	7.775	107	1	9.724	100%
Altre attività correnti	1.777	10	0	0	2	12	1%
Disponibilità liquide	15.044	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>33.138</b>	<b>1.851</b>	<b>7.775</b>	<b>107</b>	<b>3</b>	<b>9.736</b>	<b>29%</b>
<b>Attività non correnti detenute per la vendita</b>	<b>3.423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>196.170</b>	<b>1.851</b>	<b>110.449</b>	<b>51.835</b>	<b>3</b>	<b>164.138</b>	<b>84%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	133	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.329	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	107.074	0	60.973	46.101	0	107.074	100%
Crediti verso società correlate	26.054	0	19.668	6.310	76	26.054	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	0	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.405	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>144.031</b>	<b>0</b>	<b>80.641</b>	<b>52.411</b>	<b>76</b>	<b>133.128</b>	<b>92%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
Rimanenze	6.652	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	440	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	16.536	8.044	8.370	51	71	16.536	100%
Altre attività correnti	325	11	87	0	0	98	30%
Disponibilità liquide	10.783	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>34.736</b>	<b>8.055</b>	<b>8.457</b>	<b>51</b>	<b>71</b>	<b>16.634</b>	<b>48%</b>
<b>Attività non correnti detenute per la vendita</b>	<b>58.417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>237.184</b>	<b>8.055</b>	<b>89.098</b>	<b>52.462</b>	<b>147</b>	<b>149.762</b>	<b>63%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	<b>31 dic. 2018</b>	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(6.825)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	120	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	20.404	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>128.362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	41.425	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	21	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	3.994	0	0	3.400	0	3.400	85%
Fondo trattamento di fine rapporto	803	0	0	0	271	271	34%
Passività per imposte differite	6.247	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	29	0	0	0	29	29	100%
Altre passività non correnti	101	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>52.620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>300</b>	<b>3.700</b>	<b>7%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	8.681	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	36	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	236	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	2.046	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	1.819	149	790	651	229	1.819	100%
Altri debiti e passività correnti	2.310	0	0	0	441	441	19%
<b>Totale</b>	<b>15.128</b>	<b>149</b>	<b>790</b>	<b>651</b>	<b>670</b>	<b>2.260</b>	<b>15%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>67.808</b>	<b>149</b>	<b>790</b>	<b>4.051</b>	<b>970</b>	<b>5.960</b>	<b>9%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>196.170</b>	<b>149</b>	<b>790</b>	<b>4.051</b>	<b>970</b>	<b>5.960</b>	<b>3%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

<b>PASSIVITA'</b>	<b>31 dic. 2017</b>	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(1.636)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	80	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.189)	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>107.918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	53.218	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	69	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.859	0	0	1.250	0	1.250	67%
Fondo trattamento di fine rapporto	889	0	0	0	256	256	29%
Passività per imposte differite	2.067	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	0	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	437	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>58.539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>256</b>	<b>1.506</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	50.481	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	46	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.392	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	1.378	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	2.598	5	1.289	650	654	2.598	100%
Altri debiti e passività correnti	12.857	0	0	0	957	957	7%
<b>Totale</b>	<b>69.752</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>650</b>	<b>1.611</b>	<b>3.555</b>	<b>5%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>129.266</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>1.900</b>	<b>1.867</b>	<b>5.061</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>237.184</b>	<b>5</b>	<b>1.289</b>	<b>1.900</b>	<b>1.867</b>	<b>5.061</b>	<b>2%</b>

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(11.027)	(473)	4%	4.651	1.962	42%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	66.570	(16.322)	-25%	7.398	(1.815)	-25%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(51.282)	(204)	0%	(3.204)	178	-6%

#### 43. Compensi ad amministratori, sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Amministratori (*)	655	757
Sindaci	50	50
<b>Totale compensi</b>	<b>705</b>	<b>807</b>

(\*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

Nell'esercizio 2018 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 332 migliaia di euro.

#### 44. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2015 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

#### 45. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

#### 46. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

# Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

## Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018
<b>Revisione contabile e servizi di attestazione</b>		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	90
<b>Altri servizi</b>		
		0
<b>Totale</b>		<b>90</b>

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

## Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2018.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 22 marzo 2019

Matteo Cabassi  
(Amministratore Delegato)

Alessandro Ticozzi  
(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)

## **Relazione della società di revisione indipendente**

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Aspetti chiave della revisione contabile**

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del

---

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

### **Aspetti chiave**

---

### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

#### **Continuità aziendale**

*Paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e il Gruppo sono esposti" della Relazione sulla Gestione e nota 28 "Posizione finanziaria netta", nota 36 "Debiti commerciali" e nota 37 "Debiti tributari" delle Note Esplicative.*

La Società opera prevalentemente nel mercato immobiliare, caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione, da una contrazione generale dei volumi degli investimenti negli anni passati, risentendo, oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo (core business del Gruppo).

L'indebitamento finanziario netto di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2018 ammonta a Euro 33 milioni. Al 31 dicembre 2018 la Società presenta posizioni scadute di natura commerciale e tributaria pari ad Euro 0,1 milioni.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, anche alla luce degli impegni finanziari connessi a nuove iniziative di sviluppo avviate dalle società controllate, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l'analisi delle valutazioni degli amministratori inerenti alla continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni alla base dei piani aziendali nonché le valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo ottenuto i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, nonché analizzato i documenti relativi alle cessioni immobiliari previste ed alle iniziative di sviluppo, la realizzazione delle quali rappresenta un'assunzione rilevante. In particolare, abbiamo verificato i documenti relativi alle edificazioni U1 e U3 e i documenti relativi alle cessioni di immobili secondari. Abbiamo acquisito elementi probativi circa le richieste e i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli

di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

La Convenzione bancaria siglata in precedenti esercizi con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, è giunta a scadenza al 31 dicembre 2017 nel rispetto degli accordi fra le parti. Alcune previsioni di detta convenzione continuano ad essere efficaci, tra le quali la verifica, alla data del 31 dicembre 2018, dell'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile. In tal senso, alla data di riferimento non sono rilevati i presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

In data 18 febbraio 2019, la società controllata Milanofiori Sviluppo Srl ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare e locare un complesso ad uso uffici di 31.100 mq (U1). Saranno, inoltre, avviati lavori relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare ad uffici di 11.000 mq (U3), per la locazione del quale sono state avviate trattative. Sono attualmente in corso interlocuzioni con il sistema bancario finalizzate al finanziamento integrale delle operazioni di cui sopra.

elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

---

### **Valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni**

*Paragrafo "Perdita di valore di attività", nota 14 "Investimenti immobiliari", nota 16 "Partecipazioni", nota 20 "Rimanenze" e nota 25 "Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività" delle Note Esplicative.*

Il patrimonio immobiliare della Società al 31 dicembre 2018, valutato al costo, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare, detenuti direttamente o per il tramite di partecipazioni in imprese controllate, joint venture e società collegate.

Il patrimonio immobiliare direttamente detenuto dalla Società e le partecipazioni ammontano

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite



rispettivamente ad Euro 14,8 milioni e ad Euro 114,6 milioni al 31 dicembre 2018.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (Fair Value Less Cost to Sell) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni. In relazione alle Partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliare), le valutazioni di *impairment* sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch'essi da perizie immobiliari.

discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate. Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

---

## **Acquisizione della partecipazione di H2C Gestioni Srl**

*Paragrafo “Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d’esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA” della Relazione sulla Gestione, paragrafi “Informazioni societarie”, “Aggregazioni di imprese sotto comune controllo”, nota 16 “Partecipazioni” e nota 22 “Crediti verso società correlate” delle Note Esplicative.*

In data 21 dicembre 2018 è stata perfezionata la cessione da parte della società controllante Bastogi SpA del 100% del capitale sociale della società controllata H2C Gestioni Srl a Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA.

La transazione si qualifica come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, dal momento che Bastogi SpA detiene il controllo di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da Consob con delibera n° 17221 del 12 marzo 2010. L’operazione ha rappresentato un aspetto chiave nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi, della natura dell’operazione e del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e della importanza di una adeguata informativa resa da parte degli amministratori.

Il valore di cessione della partecipazione in H2C Gestioni Srl è pari ad Euro 7,2 milioni ed è stato determinato anche sulla base della valutazione di un esperto indipendente.

Con riferimento alla rappresentazione contabile, trattandosi di un’operazione effettuata a normali condizioni di mercato, la partecipazione è stata rilevata al costo e pari al corrispettivo di Euro 7,2 milioni.

L’operazione di cessione ha visto la nomina di un esperto terzo indipendente per l’effettuazione delle relative valutazioni.

Nell’ambito del processo di revisione, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure adottate dalla Società disciplinanti le operazioni con parti correlate. Abbiamo quindi analizzato i verbali del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Parti Correlate della Società.

Abbiamo effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società e con gli organi di *Governance* e analizzato la relativa documentazione di supporto e la rappresentazione contabile dell’operazione.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all’indipendenza, alla competenza, alla capacità e all’obiettività dell’esperto terzo incaricato delle valutazioni. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi discusso criticamente con l’esperto terzo incaricato delle valutazioni, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l’informativa di bilancio resa dagli amministratori.



### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione

- contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
  - siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
  - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ci ha conferito in data 29 aprile 2014 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2022.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di



comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

#### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98***

Gli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 8 aprile 2019

PricewaterhouseCoopers SpA



Adriano Antonini  
(Revisore legale)

**BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.**  
*Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10*  
*C.S. € 114.514.674 i.v.*

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI  
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58  
E DELL’ART. 2429, COMMA DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.a.

l’Assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2018 ha nominato il nuovo Collegio Sindacale, ora composto dai Sindaci Effettivi Ambrogio Brambilla (Presidente) di nuova nomina, Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa già in carica nel precedente Collegio Sindacale, in sostituzione del precedente Collegio composto da Roberto Santagostino (Presidente), Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Autodisciplina.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del Management della Società e del Gruppo, gli incontri con il revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo di società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2018 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.



**1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale**

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale

**2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate**

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

**3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate**

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

In particolare, in data 21 dicembre 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.a. ha perfezionato l'acquisto dalla controllante Bastogi S.p.a. del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni S.r.l., società operante nel settore alberghiero nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e proprietaria di un'area di sviluppo a destinazione ricettiva a Treviso e di una seconda area di sviluppo a Milano. La cessione si è qualificata come operazione con parti correlate e di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Consob sopra richiamato, nonché delle procedure inerenti la disciplina delle operazioni con parti correlate adottate dalle Società.

**4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione**

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, inclusi i profili attinenti la continuità aziendale.

Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

La Società di revisione:

a) ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della società sia sul bilancio consolidato.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale;
- valutazione del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato);
- acquisizione della partecipazione di H2C Gestioni S.r.l..

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

b) ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il team di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

**5. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

**6. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti**

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.





Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

**7. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi**

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

**8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi**

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

**9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio**

Abbiamo reso nel corso dell'esercizio i pareri richiesti al Collegio Sindacale ai sensi di legge. In particolare, abbiamo espresso i seguenti pareri: parere ex art. 2389, terzo comma, Codice Civile per la remunerazione degli Amministratori investiti di particolare cariche, parere a norma dell'art. 154 bis comma 1, in ordine alla nomina del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

**10. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di sette riunioni collegiali, di cui quattro del Collegio attualmente in carica, (effettuando anche interventi individuali) e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di sette.

Ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio, nella sua previgente composizione, ha anche partecipato all'Assemblea dei Soci tenutasi nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato alle sette riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

**11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor* e con l'Organismo di Vigilanza, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

**12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa**

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

**13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere**

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



Rammentiamo che in data 11 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2018 e in data 22 marzo 2019 quello per l'anno 2019 predisposti dalla funzione preposta.

**14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione**

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2018, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

**15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF.**

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

**16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.**

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

**17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate**

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della società.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti nella riunione di Consiglio del 7 maggio 2018 confermata nella riunione di Consiglio del 22 marzo 2019.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale nella riunione dell'8 giugno 2018, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato parti correlate e il Comitato per le remunerazioni le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

**18. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa**

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2018, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

**19. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio**

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ivi compresa la proposta di destinazione dell'utile di esercizio pari a € 20.404.498,24 e non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta deliberativa del Consiglio di Amministrazione di riconoscere agli Azionisti un dividendo in ragione di € 0,0020 per ciascuna delle 787.664.845 azioni, al lordo delle ritenute di legge.

Milano, 8 aprile 2019

Il Collegio Sindacale

Dottore Ambrogio Brambilla



Dottore Roberto Castoldi



Ragioniere Gigliola Adele Villa





### **Convocazione di assemblea ordinaria**

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 29 aprile 2019 alle ore 11.00, presso la sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 30 aprile 2019, stessi luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

#### **Ordine del giorno**

1. Bilancio al 31 dicembre 2018, relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione e relazione sulla corporate governance, destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Politiche di remunerazione. Deliberazioni ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza.
3. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 787.664.845 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. non detiene azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu). Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al

BRIOSCHI  
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA  
dal 1907

Sede legale:  
Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano  
Sede operativa:  
Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano  
Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260  
[www.brioschi.it](http://www.brioschi.it) / [info@brioschi.it](mailto:info@brioschi.it)

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.  
R.E.A. Milano 10761  
C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu). Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2019*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 16 aprile 2019 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 16 aprile 2019 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2019*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata [brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu](mailto:brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu).

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2019*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.





Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato “eMarket Storage” ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) nonché, per estratto, sul quotidiano “Italia Oggi”.

Milano, 26 marzo 2019

p. il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
f.to ing. Luigi A. Pezzoli