



112° Esercizio

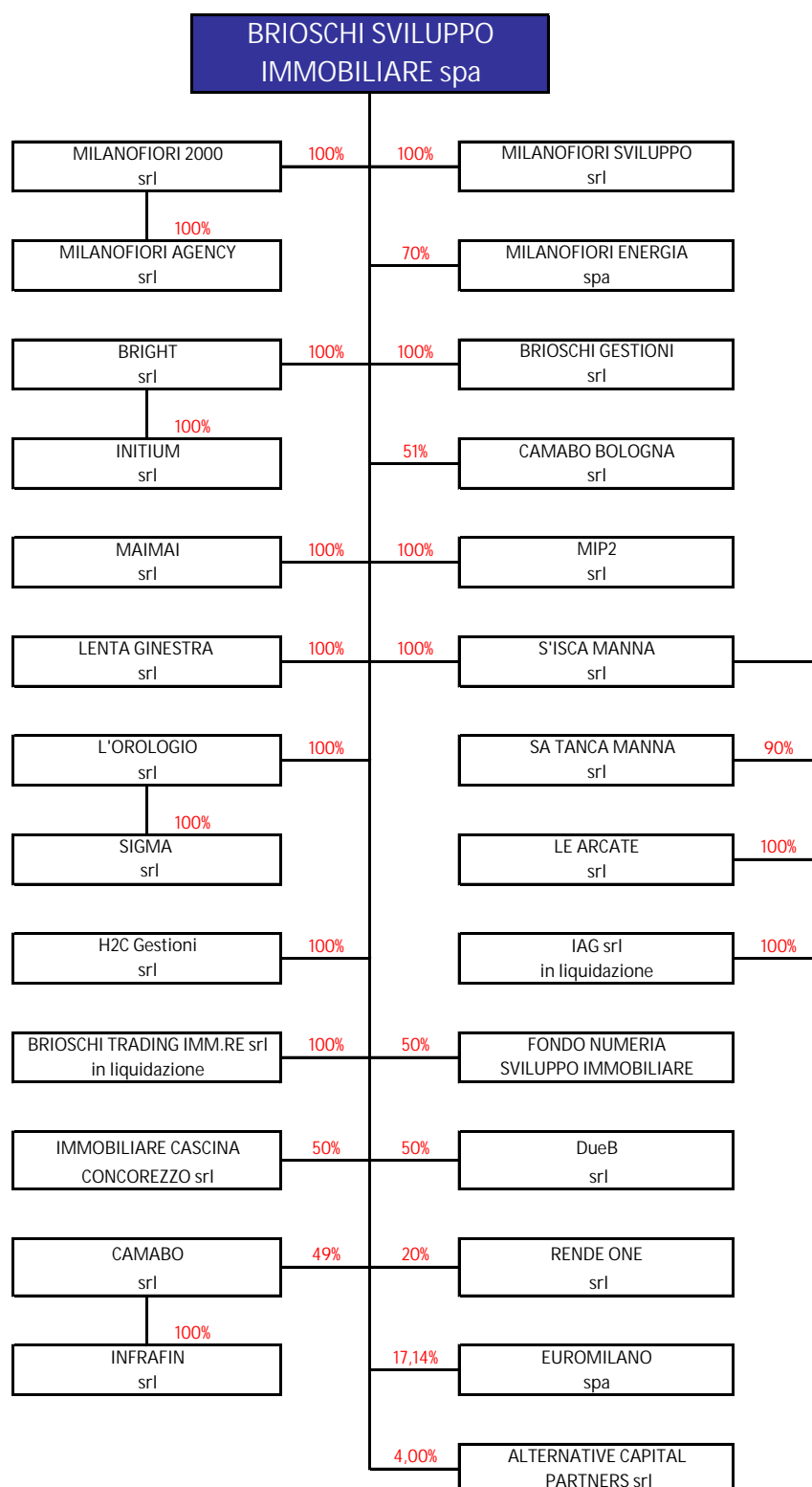
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2019**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 26 settembre 2019)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	11
Fatti di rilievo del periodo	pag.	12
Eventi successivi al 30 giugno 2019	pag.	15
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	15
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	17
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	18
Altre informazioni	pag.	19
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019		
Conto economico consolidato	pag.	20
Conto economico complessivo consolidato	pag.	21
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	22
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	24
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	25
Note esplicative	pag.	27
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	72
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	73
Relazione della Società di Revisione	pag.	74

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2019



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di 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.

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2019 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2019”.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

Nel mese di dicembre 2018 la Capogruppo ha acquisito dalla controllante Bastogi il 100% di H2C Gestioni, società operante nell’ambito del settore alberghiero. L’acquisto di H2C Gestioni ha consentito al Gruppo Brioschi di riunire in sé la proprietà dell’immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord (detenuto tramite la controllata Milanofiori 200 Srl) e la relativa gestione alberghiera.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti 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.

Sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi nell’ambito del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, il Gruppo è inoltre proprietario, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica.

A partire dal presente esercizio, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – verranno fornite anche quelle relative all’attività alberghiera di nuova acquisizione e, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall’IFRS 8, all’attività di produzione vendita di energia.

Principali progetti di sviluppo immobiliare

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

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 ed a locare un nuovo edificio ad uso uffici (convenzionalmente denominato "U1") di circa 31.100 mq di slp da adibire a headquarter di Accenture (Accenture Campus @Milan), noto operatore internazionale operante nell'ambito della consulenza aziendale. Nel mese di giugno 2019 Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un ulteriore accordo in base al quale si è impegnata a realizzare ed a locare, sempre nel complesso di Milanofiori Nord, un ulteriore edificio a uso uffici di circa 11.000 mq di slp (convenzionalmente denominato "U3") per un primario operatore finanziario internazionale che ne condurrà in locazione una porzione di circa 8.500 mq di slp. I lavori di edificazione di entrambi gli immobili sono stati avviati nel corso del secondo trimestre dell'esercizio.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre le attività di ricommercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse. Proseguono anche le cessioni degli altri immobili minori del comparto: nel corso del primo semestre dell'esercizio è stata perfezionata la cessione del manufatto realizzato *in precario* con funzione di "casa campione" con annesso potenziale edificatorio per circa 440 mq di superficie lorda di pavimento (dove è stato realizzato il punto di Ristorazione Calavera Fresh Mex di cui sopra) ed è stata sostanzialmente completata la commercializzazione della residenza libera ("R1") per la quale alla data della presente relazione residuano infatti circa 190 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

Nel Comune di Rozzano, su un'area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infrafin, Brioschi Sviluppo Immobiliare prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

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

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2019

Come anticipato, nel corso del primo semestre dell'esercizio si sono verificati i presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord. Nei mesi di febbraio e giugno sono stati infatti sottoscritti due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (edifici "U1" e "U3") da adibire a headquarters di due noti operatori internazionali. I lavori di costruzione di entrambi gli immobili sono iniziati a seguito dell'ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative, avvenuto nel corso del mese di aprile, e sono previsti concludersi entro la fine del 2021. Nel corso del mese di giugno sono stati inoltre formalizzati con il sistema bancario gli accordi per il finanziamento integrale dei costi di realizzazione dei menzionati edifici (per un importo complessivo fino a 129 milioni, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) e contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso BNL per oltre 35 milioni di euro con previsione di rimborso in unica soluzione a 48 mesi e costituzione di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area ove insistono gli immobili in corso di edificazione (si veda anche la sezione Fatti di rilievo del periodo per maggiori informazioni).

Nei primi mesi del 2019 sono infine proseguite positivamente le attività di cessione degli immobili secondari con il sostanziale completamento della commercializzazione della residenza libera "R1" di Milanofiori Nord, unitamente alla cessione di una porzione di area edificabile con annesso l'edificio denominato "casa campione", e la cessione di un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo al 30 giugno 2019 ammonta a 4,6 milioni di euro e include i margini operativi delle menzionate cessioni immobiliari per circa 3,8 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Il margine operativo netto, positivo di 2,1 milioni di euro rispetto a 36,1 milioni di euro al 30 giugno 2018 che includeva gli effetti della vendita dell'immobile di via Darwin a Milano (36,9 milioni di euro), è attribuibile al comparto immobiliare per 1,6 milioni di euro, alla gestione alberghiera di nuova acquisizione per 0,4 milioni di euro e all'attività di produzione e vendita di energia per la restante parte.

La gestione finanziaria registra complessivamente un passivo di 3,6 milioni di euro rispetto a 3,2 milioni di euro al 30 giugno 2018. Il peggioramento riflette gli oneri netti di natura non ricorrente, pari a 0,6 milioni di euro, derivanti dalla ridefinizione dei termini della posizione debitoria complessiva esistente con BNL, i cui maggiori benefici in termini di riduzione dei tassi d'interesse saranno riflessi nei prossimi anni.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 0,5 milioni di euro e perdite, relative alla valutazione a fair value degli strumenti derivati di copertura, contabilizzate direttamente a patrimonio netto per complessivi 0,7 milioni di euro, è dunque negativo di 2,8 milioni di euro rispetto ad un utile di 23,6 milioni di euro al 30 giugno 2018.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2019 ammonta a 98,7 milioni di euro rispetto a 103,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile al risultato complessivo del semestre e per la parte residua alla distribuzione di dividendi avvenuta nel mese di maggio 2019 per 1,6 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2019 è pari a 130,8 milioni di euro, sostanzialmente in linea con quella al 31 dicembre 2018 pari a 130,4 milioni di euro.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata. Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	2.574	1.031
Ricavi da affitti	3.961	5.752
Ricavi per servizi e altri ricavi	6.578	37.995
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.113	44.778
Costo degli immobili venduti	(1.806)	(843)
Costi per servizi	(3.472)	(3.044)
Costi del personale	(1.704)	(1.316)
Altri costi operativi	(1.512)	(1.116)
Margine Operativo Lordo	4.619	38.459
Ammortamenti e svalutazioni	(2.531)	(2.390)
Margine Operativo Netto	2.088	36.069
Risultato da interessenza nelle partecipate	(141)	(682)
Risultato della gestione finanziaria	(3.026)	(3.243)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	(557)	0
Imposte	(453)	(9.064)
Utile / (Perdita) del periodo	(2.089)	23.080
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(747)	538
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(2.836)	23.618
di cui di pertinenza del Gruppo	(2.845)	23.594

Si riportano nel seguito anche i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività. La tabella permette di effettuare una comparazione a parità di perimetro (c.d. "like-for-like basis") dei dati economici con quelli del primo semestre dell'esercizio precedente, evidenziando autonomamente i risultati del settore alberghiero acquisito a fine 2018.

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu 2019
Ricavi da cessione immobili merce	2.574	0	0	0	2.574
Ricavi da affitti	4.440	0	0	(479)	3.961
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.551	2.416	745	(134)	6.578
Ricavi delle vendite e altri ricavi	10.565	2.416	745	(613)	13.113
Costo degli immobili venduti	(1.806)	0	0	0	(1.806)
Costi per servizi	(2.750)	(758)	(95)	131	(3.472)
Costi del personale	(1.303)	(401)	0	0	(1.704)
Altri costi operativi	(911)	(710)	(373)	482	(1.512)
Margine Operativo Lordo	3.795	547	277	0	4.619
Ammortamenti e svalutazioni	(2.172)	(162)	(197)	0	(2.531)
Margine Operativo Netto	1.623	385	80	0	2.088
Risultato da interessenza nelle partecipate	(141)	0	0	0	(141)
Risultato della gestione finanziaria	(2.770)	(201)	(55)	0	(3.026)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	(557)
Risultato ante imposte	(1.845)	184	25	0	(1.636)
Imposte					(453)
Utile / (Perdita) del periodo					(2.089)

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu 2018
Ricavi da cessione immobili merce	1.031	0	0	0	1.031
Ricavi da affitti	5.752	0	0	0	5.752
Ricavi per servizi e altri ricavi	37.416	0	668	(89)	37.995
Ricavi delle vendite e altri ricavi	44.199	0	668	(89)	44.778
Costo degli immobili venduti	(843)	0	0	0	(843)
Costi per servizi	(3.040)	0	(93)	89	(3.044)
Costi del personale	(1.316)	0	0	0	(1.316)
Altri costi operativi	(839)	0	(277)	0	(1.116)
Margine Operativo Lordo	38.161	0	298	0	38.459
Ammortamenti e svalutazioni	(2.196)	0	(194)	0	(2.390)
Margine Operativo Netto	35.965	0	104	0	36.069
Risultato da interessenza nelle partecipate	(682)	0	0	0	(682)
Risultato della gestione finanziaria	(3.196)	0	(46)	0	(3.243)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	32.086	0	58	0	32.144
Imposte					(9.064)
Utile / (Perdita) del periodo					23.080

Il settore *Immobiliare* ha registrato nel semestre un margine operativo lordo positivo di 3,8 milioni di euro sostanzialmente attribuibile alle cessioni immobiliari del periodo.

La gestione finanziaria registra complessivamente un passivo di 3,3 milioni di euro rispetto a 3,2 milioni di euro al 30 giugno 2018. Il peggioramento riflette gli oneri netti di natura non ricorrente, pari a 0,6 milioni di euro, derivanti dalla ridefinizione dei termini della posizione debitoria complessiva esistente con BNL, i cui maggiori benefici in termini di riduzione dei tassi d'interesse saranno riflessi nei prossimi anni.

Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti per 2,2 milioni di euro, è dunque negativo di 1,8 milioni di euro rispetto a un'utile ante imposte di 32,1 milioni di euro al 30 giugno 2018 che includeva gli effetti economici della cessione di via Darwin per 36,9 milioni di euro.

Il settore *Alberghiero* ha registrato ricavi delle vendite, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, per complessivi 2,4 milioni di euro e una gestione operativa positiva, con margini operativi lordo e netto rispettivamente positivi di 0,5 milioni di euro e 0,4 milioni di euro.

Il settore *Energia* ha confermato una situazione di equilibrio economico nonostante una leggera contrazione della marginalità operativa principalmente riconducibile a un incremento del costo di approvvigionamento delle materie prime.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2019	31 dic 2018
Immobili, impianti e macchinari	21.372	21.106
Investimenti immobiliari	108.308	110.381
Partecipazioni	42.549	42.626
Rimanenze	82.862	77.847
Altre attività correnti e non correnti	23.585	21.159
(Altre passività correnti e non correnti)	(49.214)	(42.957)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	3.363
CAPITALE INVESTITO NETTO	229.462	233.525
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	97.108	101.499
Capitale e riserve di terzi	1.594	1.585
PATRIMONIO NETTO	98.702	103.084
(Disponibilità liquide)	(16.848)	(19.194)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	8.077	14.097
Passività da Leasing	2.720	2.355
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(7.651)	(4.342)
Debiti verso banche	90.078	86.555
Passività da Leasing	37.700	38.360
Altre passività finanziarie	10.633	9.868
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	138.411	134.783
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	130.760	130.441
FONDI DI FINANZIAMENTO	229.462	233.525

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2018:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2019	31 dic 2018
(Disponibilità liquide)	(12.823)	(15.044)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	4.648	8.681
Passività da Leasing	236	36
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(9.539)	(7.927)
Debiti verso banche	21.408	41.425
Passività da Leasing	469	21
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	21.877	41.446
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	12.338	33.519

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018.

Con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 si è sostanzialmente conclusa l'operazione di risanamento e rafforzamento patrimoniale della Società e del Gruppo iniziata nel corso del 2013. L'autorità di controllo (CONSOB) ha infatti disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. Pertanto, alla data della presente relazione, la Società non è più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

Nel corso del primo semestre dell'esercizio 2019 è peraltro continuato il trend positivo sopra evidenziato, che ha permesso di conseguire pienamente gli obiettivi prefissati.

Da un punto di vista operativo, come spiegato nel paragrafo "Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2019", la sottoscrizione di due importanti accordi per la costruzione e locazione di oltre 42.000 mq di slp ha permesso di avviare il completamento dello sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Sono inoltre proseguite positivamente le cessioni degli immobili secondari.

Da un punto di vista finanziario sono stati formalizzati gli accordi per il finanziamento integrale dei nuovi investimenti a Milanofiori Nord (per un importo complessivo fino a 129 milioni, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie). Contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso l'istituto finanziatore BNL per oltre 35 milioni di euro con la previsione di una riduzione significativa dei tassi di interesse applicati e un rimborso integrale a 48 mesi che ha permesso, tra le altre, di spostare nel medio-lungo termine circa 6 milioni di euro di impegni finanziari, diversamente esigibili nel breve termine.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell'anno e per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide pari a circa 17 milioni di euro al 30 giugno 2019, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a 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.

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 che evidenzia un utile di 20.404.498,24, destinando:

- il 5% pari a 1.020.224,91 euro a riserva legale;
- 9.640.409,26 euro a copertura delle perdite di esercizi precedenti;
- 8.168.534,38 euro a riserva per utili a nuovo;
- 1.575.329,69 euro alla distribuzione di un dividendo di euro 0,0020 al lordo delle ritenute di legge per ciascuna delle 787.664.845 azioni in circolazione.

Il dividendo è stato successivamente posto in pagamento a partire dal 22 maggio 2019, con stacco cedola il 20 maggio 2019, in conformità al calendario di Borsa Italiana e record date il 21 maggio 2019.

Piano di acquisto di azioni proprie

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale.

La finalità del programma è di dotare la Società di azioni proprie da utilizzare per:

(i) l'impiego delle stesse nel contesto di eventuali operazioni societarie, finanziarie o straordinarie, ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, conferimento, acquisizioni, fusioni, scissioni, emissioni di obbligazioni o altri strumenti finanziari convertibili o convertendi in azioni, operazioni sul capitale o eventuali altre operazioni aventi ad oggetto le azioni della Società;

(ii) o adempiere alle obbligazioni derivanti da eventuali programmi di distribuzione o assegnazione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni della Società (ovvero di opzioni o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto o l'obbligo di acquistare o sottoscrivere azioni della Società) ad amministratori, dipendenti e collaboratori della Società di sue società controllate o collegate ovvero, più in generale, per consentire alla Società di utilizzare le azioni proprie a servizio di eventuali piani di incentivazione azionaria approvati dalla Società o da sue società controllate o collegate.

L'autorizzazione richiesta prevede che gli acquisti siano effettuati ad un prezzo che sarà individuato di volta in volta, avuto riguardo alla modalità prescelta per l'effettuazione dell'operazione di acquisto e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge o regolamentari pro-tempore vigenti, fermo restando che tale prezzo in ogni caso non dovrà discostarsi in diminuzione o in aumento di oltre il 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dalle azioni ordinarie della Società nella seduta di borsa del giorno precedente al compimento di ogni singola operazione.

L'esecuzione degli acquisti avverrà in conformità alla normativa vigente, in particolare a quanto previsto dall'art. 132 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 e dall'art. 144-bis del Regolamento approvato con Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, con le modalità operative stabilite dal Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. (divieto di abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita).

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Delegato UE n. 1052/2016 il numero di azioni acquistate giornalmente non potrà essere superiore al 25% del volume medio giornaliero negoziato, calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nei 20 giorni di negoziazione precedenti ogni data di acquisto fatti salvi i casi eccezionali previsti dalle disposizioni normative o regolamentari o comunque dalle prassi ammesse CONSOB.

Il programma di acquisto autorizzato dall'assemblea degli azionisti, terminerà entro il 20 ottobre 2020.

Il 1° agosto 2019, il Consiglio di amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. A seguito degli acquisti effettuati, alla data della presente Relazione, Brioschi detiene n. 1.127.670 azioni proprie pari allo 0,1432% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,081 euro per azione.

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, sottoscritto nel mese di settembre 2019. 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 che dovrà avvenire entro il mese di ottobre 2021.

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 11.000 mq a Milanofiori Nord

Il 27 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un ulteriore fabbricato urbano su richiesta di un primario operatore finanziario internazionale, che intende condurlo in locazione.

L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici di 13 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 11.000 mq di slp, che sarà convenzionalmente denominato "U3". Le parti hanno inoltre sottoscritto un contratto di locazione relativo a circa 8.500 mq dell'edificio di futura realizzazione, che ha una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile prevista entro il mese di settembre 2021, sospensivamente condizionato al rispetto del cronoprogramma dei lavori.

Sottoscrizione di un contratto di finanziamento di 129 milioni di euro per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e ridefinizione dei termini della complessiva posizione debitoria esistente con BNL per 35,6 milioni di euro

Il 28 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto con BNL (che si è riservata di sindacare l'operazione) un contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129 milioni di euro suddiviso in più linee, della durata di 48 mesi con eventuali possibilità di prolungamento, diretto a finanziare la realizzazione (compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) dei due edifici della superficie complessiva di oltre 42.000 mq di slp denominati convenzionalmente "U1" e "U3", in fase di costruzione nel complesso Milanofiori Nord ad Assago.

Il finanziamento prevede nello specifico le seguenti linee di credito:

- linea di cassa per un importo fino a 85,5 milioni di euro per finanziare i costi di edificazione degli immobili (linea capex);
- linea di cassa per un importo fino a 16,5 milioni di euro per finanziare i correlati esborsi IVA (linea IVA);
- linea di cassa per un importo fino a 7 milioni di euro per finanziare gli oneri connessi all'operazione di finanziamento (linea oneri);
- linea di firma per un importo fino a 20 milioni di euro per l'emissione di eventuali fidejussioni bancarie a garanzia degli importi ricevuti a titolo di caparre/acconti da eventuali futuri promissari acquirenti degli immobili.

Contestualmente, in esecuzione dei precedenti accordi in essere, Brioschi, Milanofiori Sviluppo e Lenta Ginestra hanno ridefinito con BNL i termini di rimborso dell'attuale esposizione complessivamente pari a circa 35,6 milioni di euro. Gli accordi prevedono un accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL e una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. E' inoltre prevista la costituzione a favore di BNL di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area di proprietà di Milanofiori Sviluppo con i relativi immobili in corso di edificazione.

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 0,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Eventi successivi al 30 giugno 2019

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessazione degli obblighi di informativa mensile (c.d. "black list")

Il 2 agosto 2019 la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) ha disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Brioschi ai sensi dell'art. 114, comma 5, del Testo Unico della Finanza, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. A seguito pertanto dell'operazione di risanamento e del rafforzamento patrimoniale perfezionatasi nel corso dell'esercizio 2018, la Società non è quindi più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

In sostituzione di tali obblighi, CONSOB ha richiesto alla Società di diffondere, a decorrere dalla prossima relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019, nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché, laddove rilevanti, nei comunicati stampa aventi ad oggetto l'approvazione dei suddetti documenti contabili e di situazioni infrannuali relative al primo e terzo trimestre di ciascun esercizio, informazioni integrative relative a: (a) posizione finanziaria netta; (b) posizioni debitorie scadute ripartite per natura e connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori; (c) variazioni intervenute nei rapporti con parti correlate; (d) eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo Brioschi e (e) lo stato di implementazione di eventuali piani industriali.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel proseguo 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.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 50 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

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 4 novembre 2019.

In detto ambito, con atto del 24 aprile 2019, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna a risarcire, in solido, i danni subiti dalla Società in considerazione del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, quantificati in non meno di 15 milioni di euro. L'udienza di prima comparizione è stata fissata per il giorno 13 novembre 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.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	9.930	7.814
Altri ricavi e proventi	3	3.183	36.964
Variazione delle rimanenze	4	4.278	(907)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(540)	(266)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(3.750)	(56)
Altri costi per servizi	7	(3.472)	(3.044)
Costi per godimento beni di terzi	8	(72)	(189)
Costi per il personale	9	(1.704)	(1.316)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.531)	(2.270)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(2.334)	0
Altri costi operativi	12	(900)	(661)
RISULTATO OPERATIVO		2.088	36.069
Risultato da partecipazioni	13	(129)	(682)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(12)	0
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(3.583)	(3.243)
- di cui non ricorrenti		(557)	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(1.636)	32.144
Imposte del periodo	16	(453)	(9.064)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(2.089)	23.080
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(2.089)	23.080
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(2.098)	23.056
Azionisti terzi		9	24
Utile (perdita) per azione	17		
Base		(0,003)	0,029
Diluito		(0,003)	0,029

(*) 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	
		30 giu. 2019	30 giu. 2018
Utile / (perdita) del periodo		(2.089)	23.080
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		(739)	516
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	35	(739)	516
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(8)	22
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	35	(8)	22
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		(747)	538
Totale Utili / (perdite) complessivi		(2.836)	23.618
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(2.845)	23.594
Azionisti terzi		9	24

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	21.372	21.106
Investimenti immobiliari	19	108.308	110.381
Attività immateriali	20	764	778
Partecipazioni	21-22-23-24	42.549	42.626
Crediti verso società correlate	25	5.863	5.778
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	1.327	1.216
Attività per imposte anticipate	27	2.978	3.027
TOTALE		183.161	184.912
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	82.862	77.847
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	1.761	1.335
Crediti verso società correlate	31	8.290	8.409
Altri crediti ed attività correnti	32	4.185	2.199
Disponibilità liquide	33	16.848	19.194
TOTALE		113.963	109.001
Attività non correnti detenute per la vendita	34	0	3.423
TOTALE ATTIVITA'		297.124	297.336

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	30 giu. 2019	31 dic. 2018
PATRIMONIO NETTO	35		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		(7.365)	(22.932)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(7.944)	(7.197)
Utile (perdita) del periodo		(2.098)	17.113
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		97.108	101.499
Capitale e riserve di terzi	36	1.594	1.585
PATRIMONIO NETTO		98.702	103.084
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	37	90.078	86.555
Passività da leasing	39	37.700	38.360
Fondo rischi ed oneri	40	4.964	4.890
Fondo trattamento fine rapporto	41	1.471	1.451
Passività per imposte differite	42	4.346	4.069
Debiti verso parti correlate	47	0	29
Altre passività non correnti	43	14.215	13.603
TOTALE		152.774	148.957
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	44	8.077	14.097
Passività da leasing	39	2.720	2.355
Debiti commerciali	45	24.343	18.493
Debiti tributari	46	2.732	2.960
Debiti verso società correlate	47	2.824	2.401
Altri debiti e passività correnti	48	4.952	4.929
TOTALE		45.648	45.235
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	34	0	60
TOTALE PASSIVITA'		198.422	194.252
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		297.124	297.336

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2019	30 giu. 2018
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(2.089)	23.080
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	129	682
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	12	0
Oneri finanziari	15	3.865	3.995
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(282)	(752)
Imposte sul reddito	16	453	9.064
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.531	2.270
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7	322	0
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	4	(41)	120
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	(3.003)	(36.874)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(4.237)	787
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.122)	(893)
Incremento (decremento) delle passività correnti		4.302	(7.323)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(376)	(246)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		464	(6.090)
Oneri finanziari corrisposti		(3.339)	(5.472)
<i>di cui non ricorrenti</i>		(704)	0
Imposte sul reddito corrisposte		(418)	(232)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(3.293)	(11.794)
<i>di cui non ricorrenti</i>		(704)	0
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(611)	(1.506)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(24)	(83)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		6.440	86.013
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(60)	(975)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		5.745	83.449
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(4.012)	(49.644)
Pagamento Dividendi		(786)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(4.798)	(49.644)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(2.346)	22.011
<i>di cui non ricorrenti</i>		(704)	0
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		19.194	11.291
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		16.848	33.302

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 38, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
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 nel periodo	0	23.056	538	23.594	24	23.618
Saldo al 30 giugno 2018	114.515	6.673	(7.563)	113.625	1.577	115.202

(*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2018	114.515	(5.819)	(7.197)	101.499	1.585	103.084
Effetto adozione IFRS 16	0	29	0	29	0	29
Saldo all'1 gennaio 2019 rettificato	114.515	(5.790)	(7.197)	101.528	1.585	103.113
Distribuzione Dividendi	0	(1.575)	0	(1.575)	0	(1.575)
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	(2.098)	(747)	(2.845)	9	(2.836)
Saldo al 30 giugno 2019	114.515	(9.463)	(7.944)	97.108	1.594	98.702

(*) La voce include il risultato del periodo

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2019	di cui parti correlate	30 giu. 2018	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.930	98	7.814	620
Altri ricavi e proventi	3.183	13	36.964	0
Variazione delle rimanenze	4.278	0	(907)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(540)	(331)	(266)	(263)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	(56)	0
Altri costi per servizi	(3.472)	(1.219)	(3.044)	(1.072)
Costi per godimento beni di terzi	(72)	(38)	(189)	(119)
Costi per il personale	(1.704)	(281)	(1.316)	(247)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.531)	0	(2.270)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenz	(2.334)	0	0	0
Altri costi operativi	(900)	0	(661)	0
RISULTATO OPERATIVO	2.088	(1.758)	36.069	(1.081)
Risultato da partecipazioni	(129)	(129)	(682)	(682)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	(12)	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.583)	106	(3.243)	605
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.636)	(1.793)	32.144	(1.158)
Imposte del periodo	(453)	0	(9.064)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.089)	(1.793)	23.080	(1.158)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.089)	(1.793)	23.080	(1.158)

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. In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, a Milanofiori Nord, principale progetto di sviluppo in corso di realizzazione, il Gruppo svolge anche le attività di gestione alberghiera (tramite la controllata H2C Gestioni acquisita a fine 2018) e di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto (tramite la controllata Milanofiori Energia).

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 26 settembre 2019.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019" e "Adozione del nuovo principio IFRS 16".

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

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si

segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2019.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2019

Ai sensi dello IAS 8 (Principi Contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), vengono qui di seguito indicati e brevemente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Gli impatti derivanti dall'applicazione, a partire dal 1° gennaio 2019, dell'IFRS 16 (Leasing) sono invece riportati nel successivo paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16".

Modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari) - Elementi con pagamento anticipato e con indennizzo negativo: il 22 marzo 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/498 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche all'IFRS 9 (Strumenti finanziari). Le modifiche in oggetto consentono all'entità di valutare le attività finanziarie "prepagabili con compensazione negativa" (ad es. strumenti di debito dove al mutuatario è consentito il rimborso anticipato per un ammontare che può essere inferiore al debito residuo comprensivo degli interessi dovuti) al costo ammortizzato o al fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo anziché al fair value rilevato nell'utile/perdita d'esercizio.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito: il 23 ottobre 2018 è stato emesso il Regolamento UE n. 2018/1595 che ha recepito a livello comunitario l'IFRIC 23 (Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito). Tale interpretazione disciplina come tenere conto dell'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito. A tale proposito, lo IAS 12 – Imposte sul reddito specifica come contabilizzare le imposte correnti e le imposte differite ma non come rappresentare gli effetti dell'incertezza.

In detto ambito l'interpretazione fornisce indicazioni:

- su come applicare la normativa fiscale a particolari transazioni o circostanze, o

- se le autorità fiscali accetteranno il trattamento scelto/applicato dall'entità. Se l'entità ritiene che non sia probabile che il trattamento fiscale applicato sia accettato, allora l'entità deve fare ricorso a stime (valore più probabile o valore atteso) per la determinazione del trattamento fiscale (utili tassabili, base imponibile, perdite fiscali non utilizzate, crediti d'imposta non utilizzati, aliquote fiscali, ecc.). La decisione deve essere basata sul metodo che meglio consente di valutare l'esito dell'incertezza.

L'adozione di detta interpretazione non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture) - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture: in data 8 febbraio 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/237 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 28 (Partecipazioni in società collegate e joint venture). L'IFRS 9 esclude le partecipazioni in società collegate e joint ventures che sono contabilizzate secondo lo IAS 28. Di conseguenza, l'entità applica l'IFRS 9 ad altri strumenti finanziari detenuti nei confronti di collegate e joint venture inclusi i long-term interests (ad es. crediti finanziari), a cui il metodo del patrimonio netto non è applicato, ma che, in sostanza fanno parte dell'investimento netto in quelle collegate e joint venture.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti: modifica, riduzione o estinzione di un Piano - il 13 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento UE n. 2019/402 che ha recepito a livello comunitario alcune limitate modifiche allo IAS 19 – Benefici per i dipendenti. Tali modifiche si riferiscono a variazioni, riduzioni o estinzioni di Piani a benefici definiti. Le modifiche richiedono a un'entità, in caso di variazione del piano, riduzione o estinzione di usare le ipotesi aggiornate di questa ri-valutazione per determinare il costo relativo alle prestazioni di lavoro corrente e gli interessi netti per il restante periodo di reporting dopo la modifica del piano.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2015–2017): il 14 marzo 2019 è stato emesso il Regolamento (UE) n. 2019/412 che ha recepito a livello comunitario alcuni miglioramenti agli IFRS, per il ciclo 2015-2017. In particolare, si segnalano:

Modifiche all'IFRS 3 Aggregazioni aziendali e all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in un business che si qualifica come joint operation, al momento in cui ne ottiene il controllo.

Modifiche all'IFRS 11 Accordi a controllo congiunto - le modifiche chiariscono che una società non deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in una joint operation quando ne acquisisce il controllo congiunto.

Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito - le modifiche chiariscono che una società deve contabilizzare gli effetti fiscali sui dividendi (definiti dall'IFRS 9) ai fini delle imposte sul reddito al momento in cui è rilevata la passività relativa al dividendo dovuto nel conto economico, nel conto economico complessivo o nel patrimonio netto, a seconda di dove sono state rilevate le transazioni che hanno generato utili distribuibili.

Modifiche allo IAS 23 Oneri finanziari - le modifiche chiariscono che se un qualsiasi finanziamento specifico rimane in essere dopo che la relativa attività è pronta per l'uso previsto

o per la vendita, tale finanziamento diventa parte dei fondi che un'entità utilizza quando calcola il tasso di capitalizzazione sui finanziamenti di carattere generale.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Adozione del nuovo principio IFRS 16 (Leasing)

In data 31 ottobre 2017 è stato emesso il Regolamento UE n. 2017/1986 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 16 (Leasing).

L'IFRS 16 sostituisce lo IAS 17 (Leasing) e le relative interpretazioni (IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing; SIC 15 Leasing operativo—Incentivi; SIC 27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing).

Il Gruppo ha applicato il nuovo principio contabile IFRS 16 – Leases, con efficacia dal 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.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. Detta passività è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è ammortizzato lungo la durata del contratto. Rispetto alla precedente modalità di contabilizzazione secondo lo IAS 17, che prevedeva l'iscrizione di costi operativi per i leasing non finanziari, l'adozione dell'IFRS 16 ha determinato minori costi operativi e maggiori ammortamenti ed oneri finanziari; inoltre, diversamente da quanto era richiesto dal precedente principio, i locatori non sono più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

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 è stata 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 potrebbero 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 ha comportato l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto d'uso del bene è stato contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si è inoltre avvalso 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. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono stati classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è stata generalmente esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono stati utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono stati valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

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 significativi effetti sul patrimonio netto (effetto positivo di 29 migliaia di euro) mentre sono state iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 810 migliaia di euro con contropartita corrispondenti passività da leasing.

I tassi di attualizzazione applicati alle diverse tipologie di passività per leasing rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria alla data di prima applicazione (1° gennaio 2019) variano dal 2,5% al 4,5% (tasso medio 2,58%).

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).

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 9.930 migliaia di euro (7.814 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	2.574	1.031
- a correlate	0	0
	2.574	1.031
Affitti attivi		
- a terzi	3.961	5.267
- a correlate	0	485
	3.961	5.752
Prestazioni di servizi		
- a terzi	3.297	895
- a correlate	98	135
	3.395	1.030
Altri ricavi		
- a terzi	0	1
- a correlate	0	0
	0	1
TOTALE	9.930	7.814

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

- per 1.600 migliaia di euro alla vendita di un'area edificabile di circa 1.000 mq sulla quale insiste un edificio realizzato "in precario" con funzione di "casa campione" a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 974 migliaia di euro alla vendita di due unità abitative residenziali e di due posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 768 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Gli affitti attivi da terzi, pari a 3.961 migliaia di euro (5.267 migliaia di euro al 30 giugno 2018), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|
| - Milanofiori 2000 | 3.209 migliaia di euro | Assago (MI) |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 415 migliaia di euro | Latina |
| - Maimai | 269 migliaia di euro | Rottofreno (PC) |
| - Camabo Bologna | 60 migliaia di euro | Castel Maggiore (BO) |
| - H2C Gestioni | 8 migliaia di euro | Assago (MI) |

La riduzione degli affitti attivi a terzi è principalmente conseguenza della cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018. Per quanto riguarda gli affitti verso parti correlate la variazione è riconducibile all'acquisizione (e al conseguente consolidamento integrale) di H2C Gestioni, società che detiene in locazione la

struttura alberghiera di Milanofiori Nord di proprietà della consociata Milanofiori 2000, precedentemente in capo alla controllante Bastogi spa.

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 stabilito dall'IFRS 16.

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

- per 2.394 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 30 giugno 2018) alla prestazione di servizi alberghieri e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 607 migliaia di euro (575 migliaia di euro al 30 giugno 2018) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 221 migliaia di euro (233 migliaia di euro al 30 giugno 2018) 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 a servizi di manutenzione prestati da Bright e servizi vari fatturati da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

2. Informazioni per settori operativi

Il Gruppo opera principalmente 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 costituiscono il principale settore operativo dello stesso.

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, dal dicembre 2018 il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata di nuova acquisizione H2C Gestioni; sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi, il Gruppo svolge anche attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto di Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia.

A partire dal presente esercizio, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare - attività principale del Gruppo - vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera (acquisiti in chiusura dell'esercizio 2018) e, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall'IFRS 8, all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 3.183 migliaia di euro (36.964 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferiscono principalmente alla plusvalenza, pari a 3.003 migliaia di euro, realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori.

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 50 migliaia di euro.

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

Nel periodo comparativo la voce si riferiva principalmente alla plusvalenza di 36.874 migliaia di euro, realizzata dalla Capogruppo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 4.278 migliaia di euro (negativo per 907 migliaia di euro al 30 giugno 2018).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (6.005 migliaia di euro) per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord.

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 1.019 migliaia di euro alla cessione da parte di Milanofiori 2000 di un'area edificabile nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 787 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di due unità abitative residenziali e due posti auto a Milanofiori Nord (valore espresso al netto del rilascio del relativo fondo svalutazione magazzino per 41 migliaia di euro).

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 540 migliaia di euro (266 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferisce principalmente alle controllate Milanofiori Energia (352 migliaia di euro) e H2C Gestioni (170 migliaia di euro).

L'incremento registrato nel semestre rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente riconducibile:

- al primo consolidamento di H2C Gestioni, società acquisita nel mese di dicembre 2018 che ha sostenuto nel corso del primo semestre 2019 costi per l'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera per 170 migliaia di euro;
- all'incremento dei costi di approvvigionamento 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 al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord. Nello specifico tali costi includono 326 migliaia di euro (242 migliaia di euro al 30 giugno 2018) relativi alla fornitura di gas e 26 migliaia di euro (21 migliaia di euro al 30 giugno 2018) 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 e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari "U1" e "U3", ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.472 migliaia di euro (3.044 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Prestazioni tecniche e amministrative	827	661
Emolumenti ad amministratori	434	405
Utenze	271	180
Spese condominiali e comprensoriali	187	236
Assicurazioni e fidejussioni	162	359
Manutenzioni	162	273
Spese di pulizia	161	48
Prestazioni revisioni contabili	113	105
Commissioni d'agenzia	107	0
Costi per servizi di gestione parcheggi	100	95
Spese legali e notarili	68	174
Perizie	54	36
Commissioni e spese di intermediazione	46	58
Emolumenti a sindaci	40	39
Commissioni e spese bancarie	38	17
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	27	50
Accantonamento per rischi ed oneri	322	0
Altri costi	353	308
TOTALE	3.472	3.044

La voce "Prestazioni tecniche e amministrative" si incrementa principalmente per i maggiori costi legati all'ampliamento delle tipologie di servizi esternalizzati (amministrativi e IT) forniti alle diverse società del Gruppo dalla DueB (società controllata congiuntamente con Bastogi) e per altre prestazioni di servizi sostenute nell'ambito degli accordi con la controparte acquirente del complesso di via Darwin a Milano.

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.

Le voci "Utenze", "Spese di pulizia" e "Commissioni d'agenzia" si incrementano principalmente per effetto del consolidamento di H2C Gestioni, società acquisita alla fine del mese di dicembre 2018.

La riduzione dei costi relativi ad "Assicurazioni e fidejussioni" è principalmente riconducibile alla cessione del complesso di via Darwin avvenuta nel marzo 2018 e ai minori oneri fidejussori a garanzia dell'integrazione del prezzo di acquisto della società Istedin (successivamente incorporata in Lenta Ginestra) i cui termini sono scaduti nel corso del secondo semestre del 2018.

La riduzione delle “Manutenzioni” è anch’essa principalmente attribuibile alla cessione del complesso di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

La voce “Accantonamento per rischi ed oneri” si riferisce alla previsione di oneri futuri di natura manutentiva che interesserà parte del complesso di Milanofiori Nord.

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

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 72 migliaia di euro (189 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d’ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Canone di locazione e spese:		
- sede di Milano	0	87
- altri affitti	20	37
Canoni di noleggio:		
- autovetture	33	37
- macchine d’ufficio	19	15
- impianto di illuminazione	0	13
TOTALE	72	189

La variazione rispetto all’esercizio precedente è principalmente dovuta alla diversa modalità di contabilizzazione dei canoni di locazione operativa a fronte dell’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 che, a partire dal 1° gennaio 2019, ha definito un unico modello di valutazione dei contratti di leasing eliminando la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.704 migliaia di euro (1.316 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Salari e stipendi	1.214	951
Oneri sociali	376	302
Costi per TFR	109	63
Altri costi per il personale	5	0
TOTALE	1.704	1.316

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

La variazione rispetto al 30 giugno 2018 è dovuta principalmente ai costi del personale sostenuti da H2C Gestioni (401 migliaia di euro), società acquisita alla fine del mese di dicembre 2018.

Al 30 giugno 2019 i dipendenti del Gruppo sono 59 (33 al 30 giugno 2018).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Categoria:		
- dirigenti	5	4
- quadri	12	11
- impiegati	23	15
- operai	19	3
TOTALE	59	33

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 47, rispetto a 33 dello stesso periodo dell'esercizio precedente. L'incremento dell'organico, come per i costi del personale, è principalmente riconducibile all'acquisizione della società H2C Gestioni, avvenuta al termine dell'esercizio precedente (che ha contribuito al numero medio di dipendenti del semestre per 17 unità).

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.531 migliaia di euro (2.270 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Ammortamento attività materiali	2.512	2.254
Ammortamento attività immateriali	19	16
TOTALE	2.531	2.270

L'incremento della voce "Ammortamenti attività materiali" è dovuto sia agli ammortamenti rilevati dalla controllata H2C Gestioni (162 migliaia di euro), acquisita alla fine del mese di dicembre 2018, sia all'effetto dell'ammortamento dei diritti d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 (113 migliaia di euro).

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare relativi alla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della realizzazione in corso dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 900 migliaia di euro (661 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
IMU	636	711
Altre imposte e tasse	148	146
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	7	(242)
Altri oneri	109	46
TOTALE	900	661

La voce "IMU" si riduce principalmente a fronte del minor onere maturato in seguito alla cessione del complesso di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

La voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" nel mese di giugno 2018 includeva un provento di 210 migliaia di euro derivante dal realizzo di un credito precedentemente svalutato.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 129 migliaia di euro (negativo per 682 migliaia di euro al 30 giugno 2018) risulta così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	0	(1.000)
Camabo srl	(117)	336
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(12)	(16)
DueB srl	0	(2)
TOTALE	(129)	(682)

14. Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 12 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si compone come segue:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(4)	0
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(8)	0
TOTALE	(12)	0

Le svalutazioni dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti 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.

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 3.583 migliaia di euro (3.243 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	12	401
- interessi attivi verso controllante	33	164
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	94	116
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	74	42
- proventi vari	69	29
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	282	752
Oneri finanziari:		
- verso altri	(3.865)	(3.995)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>(557)</i>	<i>0</i>
TOTALE ONERI FINANZIARI	(3.865)	(3.995)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(3.583)	(3.243)

La voce "Interessi attivi verso consociate" mostra una riduzione rispetto all'esercizio comparativo dovuta principalmente al primo consolidamento di H2C Gestioni, con conseguente eliminazione infragrupo degli interessi per ritardato pagamento maturati in relazione ad una posizione creditoria di natura commerciale. La società, classificata come consociata nell'esercizio precedente, è stata infatti acquisita alla fine del mese di dicembre 2018 e pertanto gli interessi maturati vengono eliminati a livello di bilancio consolidato di Gruppo.

La riduzione della voce "Interessi attivi verso controllante" è dovuta alla riduzione dell'esposizione di Bastogi nei confronti di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 21 migliaia di euro (positive per 16 migliaia di euro al 30 giugno 2018).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.865 migliaia di euro (3.995 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 555 migliaia di euro (596 migliaia di euro al 30 giugno 2018).

La voce include infine oneri netti di natura non ricorrente per 557 migliaia di euro derivanti dall'estinzione anticipata del finanziamento di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL a fronte dell'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle due posizioni debitorie.

16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Imposte correnti	(163)	(2.004)
Imposte anticipate	(774)	(64)
Imposte differite	477	(6.997)
Imposte relative ad esercizi precedenti	7	1
Imposte	(453)	(9.064)

Le imposte correnti del periodo sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 147 migliaia di euro;
- IRES per 16 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite nette del periodo si riferiscono principalmente alle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione di un compendio immobiliare a Latina da parte della Capogruppo.

17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(2.097.626)	23.055.793
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(2.097.626)</u>	<u>23.055.793</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,003)	0,029
- Diluito	(0,003)	0,029

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 21.372 migliaia di euro (21.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2019	18.214	12.318	2.122	32.654
Effetto Adozione IFRS 16	697	59	54	810
Incrementi	0	193	193	386
Decrementi	0	0	(102)	(102)
Al 30 giugno 2019	18.911	12.570	2.267	33.748
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2019	(3.115)	(7.092)	(1.341)	(11.548)
Ammortamenti del periodo	(191)	(455)	(198)	(844)
Decrementi per cessioni	0	0	16	16
Al 30 giugno 2019	(3.306)	(7.547)	(1.523)	(12.376)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2019	15.099	5.226	781	21.106
Al 30 giugno 2019	15.605	5.023	744	21.372

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 20.628 migliaia di euro al 30 giugno 2019, si rimanda all'Allegato 1 per il dettaglio delle principali componenti.

A seguito dell'introduzione del nuovo principio IFRS 16, al 1° gennaio 2019 il Gruppo ha contabilizzato diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessivi 810 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity. Come previsto dal nuovo principio contabile il diritto d'uso delle attività prese in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

La voce comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 4.802 migliaia di euro);
- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi in chiusura di esercizio 2018) viene svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 14.603 migliaia di euro).

Al 30 giugno 2019 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

Gli incrementi si riferiscono principalmente, per 193 migliaia di euro, agli investimenti in impianti relativi ai parcheggi pubblici dell'area Milanofiori Nord, la cui gestione è affidata 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".

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 108.308 migliaia di euro (110.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2019	124.964	20.896	145.860
Incrementi	127	97	224
Riclassifica alla voce Rimanenze	(729)	(113)	(842)
Al 30 giugno 2019	124.362	20.880	145.242
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2019	(20.436)	(14.222)	(34.658)
Ammortamenti del periodo	(1.064)	(604)	(1.668)
Riclassifica alla voce Rimanenze	140	73	213
Al 30 giugno 2019	(21.360)	(14.753)	(36.113)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2019	(821)	0	(821)
Al 30 giugno 2019	(821)	0	(821)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2019	103.707	6.674	110.381
Al 30 giugno 2019	102.181	6.127	108.308

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2019 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.801 migliaia di euro al 30 giugno 2019, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 34.846 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	34.846	3.075	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	52.784	3.710	7% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.809	642	13%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.675	507	8%

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

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

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

20. Attività immateriali

Ammontano a 764 migliaia di euro (778 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), e si riferiscono per 715 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. 2018	Incres. (decrem.)	30 giu. 2019	31 dic. 2018	Incrementi	30 giu. 2019	31 dic. 2018	30 giu. 2019
Concessioni	1.006	0	1.006	(266)	(9)	(275)	740	731
Software	273	5	278	(255)	(9)	(264)	18	14
Altre imm. Immateriali	54	0	54	(34)	(1)	(35)	20	19
Totale	1.333	5	1.338	(555)	(19)	(574)	778	764

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2019, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro					
	Valore al 30 giu. 2019	Valore al 31 dic. 2018	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2019	31 dic. 2018
Camabo srl (*)					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(4.114)	(3.997)	(117)		
	<u>42.482</u>	<u>42.599</u>	<u>(117)</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>		
TOTALE	<u>42.492</u>	<u>42.609</u>	<u>(117)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2019 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14

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

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30. giu 2019	31 dic 2018
Attività non correnti	93.269	93.255
Attività correnti	345	594
Passività non correnti	0	0
Passività correnti	(6.917)	(6.913)
Totale netto attività	86.697	86.936
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.482	42.599
Ricavi	2	1.938
Costi	(240)	(1.475)
Utile (perdita) netto	(238)	463
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(117)	227

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2019 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2018 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

23. Partecipazioni in joint ventures

La voce ammonta a 5 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2019 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
DueB srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

(*) 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.

24. Altre Partecipazioni

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro, corrispondenti ad una partecipazione del 4%. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad un clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia.

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.863 migliaia di euro (5.778 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e sono relativi principalmente a finanziamenti a collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2019	31 dic 2018
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.768 (905)	6.666 (888)
TOTALE	5.863	5.778

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

- per 4.270 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.293 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 205 migliaia di euro alla collegata Rende One;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 905 migliaia di euro (888 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite 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.

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.

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.327 migliaia di euro (1.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2019	31 dic 2018
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	1.154	1.059
Crediti commerciali	487	473
Altri crediti	4.354	4.352
(Fondo svalutazione crediti)	(4.668)	(4.668)
TOTALE	1.327	1.216

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 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);
- per 96 migliaia di euro (82 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 in precedenza come già descritto nella Nota 1.

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).

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 2.978 migliaia di euro (3.027 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 18.211 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 14.943 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (62.252 migliaia di euro);
- per 3.268 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Controllante e ad alcune sue controllate (13.618 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

28. Rimanenze

Ammontano a 82.862 migliaia di euro (77.847 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) di cui 82.855 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2019 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 6.113 migliaia di euro (di cui 108 migliaia di euro relativi ad anticipi a fornitori) per effetto dei costi di edificazione sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento per 1.019 migliaia di euro relativo alla cessione da parte di Milanofiori 2000 di un'area edificabile nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- un decremento di 787 migliaia di euro (al netto del rilascio del fondo svalutazione per 41 migliaia di euro) per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di due unità abitative residenziali e due posti auto a Milanofiori Nord.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.736 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.777 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

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".

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2018) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.761 migliaia di euro (1.335 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 1.838 migliaia di euro (1.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

31. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu 2019	31 dic 2018
Credi Crediti verso controllanti	7.222	6.989
Credi Crediti verso collegate	77	108
Credi Crediti verso consociate	991	1.312
TOTALE	8.290	8.409

I crediti verso controllanti ammontano a 7.222 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 5.508 migliaia di euro (4.737 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015;
- per 1.403 migliaia di euro (2.029 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 riferisce alle società Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni;
- per 203 migliaia di euro (167 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 991 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per rapporti di conto corrente (555 migliaia di euro) e, per la parte residua, per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 4.185 migliaia di euro (2.199 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e includono:

- per 1.982 migliaia di euro principalmente i costi di transazione connessi al finanziamento di Milanofiori Sviluppo per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord. Tali oneri verranno contabilizzati nell'ambito del costo ammortizzato del finanziamento a partire dalla data di primo tiraggio, che al 30 giugno 2019 non è ancora avvenuto;
- 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 100 migliaia di euro), crediti verso l'erario per IVA (42 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (86 migliaia di euro).

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 16.848 migliaia di euro (19.194 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
Depositi bancari	16.806	19.163
Denaro e valori in cassa	42	31
TOTALE	16.848	19.194

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

Al 30 giugno 2019 i depositi bancari includono importi vincolati per 168 migliaia di euro (36 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

34. Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività

La voce presenta un saldo nullo mentre al 31 dicembre 2018 includeva un compendio immobiliare a Latina oltre a 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. Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

PATRIMONIO NETTO

35. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

La Capogruppo non possiede e non ha acquistato né alienato nel periodo azioni proprie o della società controllante. Si veda peraltro la Relazione intermedia sulla gestione alla sezione “Fatti di rilievo del periodo”.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 7.365 migliaia di euro (negativo per 22.932 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2018 (17.113 migliaia di euro) al netto di dividendi distribuiti per 1.575 migliaia di euro.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 7.944 migliaia di euro (negativo per 7.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 8.022 migliaia di euro (negativo per 7.283 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Tale riserva si riferisce interamente ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000, è stata infatti interamente riversata la riserva che al 31 dicembre 2018 ammontava a 48 migliaia di euro relativa ad un contratto derivato di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare. Lo strumento è stato chiuso nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva veniva rilasciata in funzione della durata residua della passività finanziaria sottostante che è stata estinta nel primo trimestre 2019 in seguito alla cessione del compendio immobiliare di Latina; si è pertanto provveduto a riversare interamente la riserva ancora in essere;
- 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 78 migliaia di euro (positivo per 86 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

36. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.594 migliaia di euro (1.585 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.390 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 295 migliaia di euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

37. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

La voce in oggetto ammonta a 90.078 migliaia di euro (86.555 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

Come già descritto nella Relazione intermedia sulla Gestione al paragrafo "Fatti di rilievo del periodo", il 28 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto con BNL (che si è riservata di sindacare l'operazione) un contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129 milioni di euro in più linee, della durata di 48 mesi con eventuali possibilità di prolungamento, diretto a finanziare la realizzazione (compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) dei due edifici della superficie complessiva di oltre 42.000 mq di slp denominati convenzionalmente "U1" e "U3", in fase di costruzione nel complesso Milanofiori Nord ad Assago.

Il finanziamento prevede nello specifico le seguenti linee di credito:

- linea di cassa per un importo fino a 85.500 migliaia di euro per finanziare i costi di edificazione degli immobili (linea capex);
- linea di cassa per un importo fino a 16.500 migliaia di euro per finanziare i correlati esborsi IVA (linea IVA);
- linea di cassa per un importo fino a 7.000 migliaia di euro per finanziare gli oneri connessi all'operazione di finanziamento (linea oneri);
- linea di firma per un importo fino a 20.000 migliaia di euro per l'emissione di eventuali fidejussioni bancarie a garanzia degli importi ricevuti a titolo di caparre/acconti da eventuali futuri promissari acquirenti degli immobili.

Il tasso di interesse applicato è pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread del 2%, incrementabile fino al 3,5% nel caso dal 24° mese dalla prima erogazione (non ancora avvenuta alla data della presente relazione) non sia stato oggetto di commercializzazione almeno l'edificio "U1". E' inoltre prevista una commissione di mancato utilizzo delle linee di cassa pari a 30 bps per anno.

Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di "Loan To Value" espresso dal rapporto tra l'importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.

Sono infine presenti clausole usuali per tali tipologie di finanziamenti di negative pledge e pari passu.

Al 30 giugno 2019 non risulta alcun tiraggio delle linee concesse.

Contestualmente, in esecuzione dei precedenti accordi in essere, Brioschi, Milanofiori Sviluppo e Lenta Ginestra hanno ridefinito con BNL i termini di rimborso dell'attuale esposizione complessivamente pari a 35.574 migliaia di euro. Gli accordi prevedono un accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL e una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. E' inoltre prevista la costituzione a favore di BNL di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area di proprietà di Milanofiori Sviluppo con i relativi immobili in corso di edificazione. In ragione di tale accordo, il finanziamento iscritto in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra è stato trasferito a Milanofiori Sviluppo ed interamente classificato a medio lungo termine, compresa la quota di 5.936 migliaia di euro, classificata nel bilancio al 31 dicembre 2018 come esigibile entro l'esercizio in ragione del piano di rimborso previsto dalla Convenzione bancaria del 2014. Da un punto di vista contabile, l'operazione è stata configurata come *extinguishment* anche sulla base di considerazioni di natura qualitativa come indicato dal principio IFRS 9. I relativi effetti economici sono riportati alla nota 15.

Il 6 marzo 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a soggetti terzi un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori (si veda la Relazione intermedia sulla gestione per maggiori informazioni). Tale cessione ha permesso di rimborsare il finanziamento ipotecario, di ammontare residuo pari a 1.173 migliaia di euro (di cui, al 31 dicembre 2018, 591 migliaia di euro classificate a medio lungo termine), originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, successivamente incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Al 30 giugno 2019 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono riferibili:

- per 35.577 migliaia di euro all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL, per cui si rimanda alla Relazione intermedia sulla gestione. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 29 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranches, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di step up del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado in corso di formalizzazione sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (valore contabile al 30 giugno 2019 pari a 35.453 migliaia di euro);
- per 28.401 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di

rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al 31 dicembre di ogni anno (cosiddetto "excess cash").

Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2029;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 17.555 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 190.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2019 di 28.374 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2019 i suddetti parametri risultano rispettati.
- per 21.409 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi);
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.815 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 2.311 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 267 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 2.224 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 156 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 102 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;

A livello complessivo al 30 giugno 2019 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 304.500 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse riferibili:

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	48.482	4.646	21.409	26.055	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.320	13	156	169	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.802	486	2.311	2.797	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	52.784	2.363	28.401	30.764	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.646						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	46.784	2.380	37.195	39.575	leasing finanziario	2028	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.675	555	2.224	2.779	mutuo ipotecario	2023	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	0	35.577	35.577	mutuo ipotecario (**)	2023	

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

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra

38. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2019 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2019	31 dic. 2018
A. Cassa	42	31
B. Altre disponibilità liquide	16.806	19.163
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	16.865	19.211
E. Crediti finanziari correnti	3.558	4.172
F. Debiti bancari correnti	3	5
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.074	14.092
H. Altri debiti finanziari correnti	2.720	2.355
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	10.797	16.452
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	(9.626)	(6.931)
K. Debiti bancari non correnti	90.078	86.555
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	48.333	48.228
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	138.411	134.783
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	128.785	127.852

RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	130.760	130.441
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(1.958)	(2.572)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	128.785	127.852

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. 2018	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2019
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	37-44	100.652	(2.889)	0	0	392	98.155
Passività da Leasing	39	40.715	(1.123)	0	0	828	40.420
Altre passività finanziarie	43	9.868	0	0	765	0	10.633
TOTALE		151.235	(4.012)	0	765	1.220	149.208

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un assorbimento di cassa di 4.012 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da Leasing", si riferiscono per 810 migliaia di euro all'introduzione dell'IFRS 16; si rimanda alla Nota 39 per maggiori dettagli. La parte residuale delle variazioni non monetarie è principalmente dovuta ai ratei interessi dei finanziamenti per cui è previsto contrattualmente il rimborso annuale.

39. Passività da Leasing

Ammontano complessivamente a 40.420 migliaia di euro (40.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 37.700 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 27.209 migliaia di euro);
- 2.720 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

La voce "Passività da leasing" è stata interessata dall'introduzione nel nuovo principio contabile IFRS 16 per il quale la rappresentazione contabile anche dei contratti di locazione operativa, avviene ora attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. La passività è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale. Coerentemente con quanto previsto, l'applicazione del nuovo principio è stata effettuata contabilizzando l'effetto cumulativo come rettifica di patrimonio netto alla data del 1° gennaio 2019. Tale effetto è stato quantificato in un ammontare pari a 810 migliaia di euro al 1° gennaio 2019.

L'importo complessivo è relativo:

- per 39.575 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2019 di 25.755 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 489 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 144 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanesi per l'utilizzo di spazi destinati ai server. Anche questo contratto è stato trattato in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 39 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativo ad apparecchiature informatiche della controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 173 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo e trattati come passività finanziarie IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

40. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.964 migliaia di euro (4.890 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2018	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2019
Fondo per rischi e contenziosi in essere	222	7	(55)	174
Altri fondi	4.668	320	(198)	4.790
TOTALE	4.890	327	(253)	4.964

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

La voce "Altri fondi" si riferisce a svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi per complessivi 3.400 migliaia di euro. L'importo residuale della voce "Altri fondi" include accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti (i) da imposte e tasse su beni immobiliari ovvero da (ii) costi per servizi di varia natura riconducibili ad alcuni immobili di proprietà (es. servizi di natura manutentiva, altri costi vari). L'incremento del periodo ha interessato in particolare Milanofiori 2000 relativamente ad oneri futuri di manutenzione relativi al retail park di Milanofiori Nord. Il decremento del periodo si riferisce principalmente all'utilizzo di un fondo per oneri di manutenzione sostenuti da Maimai.

41. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.471 migliaia di euro (1.451 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2019.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso del 2019 è stata la seguente:

	valori espressi in migliaia di euro
Saldo al 31 dicembre 2018	1.451
Accantonamenti	109
Oneri Finanziari	8
(Utili)/Perdite attuariali	8
TFR trasferito e utilizzato	(105)
Saldo al 30 giugno 2019	1.471

42. Passività per imposte differite

Ammontano a 4.346 migliaia di euro (4.069 migliaia di euro del 31 dicembre 2018), l'incremento è principalmente attribuibile a differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di Latinafiori da parte della Capogruppo.

43. Altre passività non correnti

Ammontano a 14.215 migliaia di euro (13.603 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 10.633 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (9.868 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 2.292 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 1.001 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (799 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La variazione rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente riferita all'incremento dei depositi cauzionali in capo a Milanofiori 2000;
- per 289 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (581 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) principalmente riconducibile alla società controllata Milanofiori 2000;

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

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

Ammontano a 8.077 migliaia di euro (14.097 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 variazione rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente conseguenza, come già specificato in Nota 37, dell'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL con una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. In forza di tale accordo, il finanziamento iscritto in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra è stato trasferito a Milanofiori Sviluppo ed interamente classificato a medio lungo termine, compresa la quota di 5.936 migliaia di euro entro l'esercizio successivo in ragione delle previsioni della Convenzione bancaria del 2014.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 8.077 migliaia di euro e si riferisce:

- per 4.646 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 2.363 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 555 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 486 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.
- per 11 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario di S'Isca Manna su una unità abitativa in Sardegna;

La voce include infine conti correnti passivi per 3 migliaia di euro che si riferiscono a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

45. Debiti Commerciali

Ammontano a 24.343 migliaia di euro (18.493 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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.

L'incremento rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente imputabile a Milanofiori Sviluppo a fronte dell'avvio delle attività di sviluppo degli edifici "U1" e "U3" nell'area di Milanofiori Nord.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Si precisa che al 30 giugno 2019 risultano scadute posizioni per complessivi 3.998 migliaia di euro (128 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 501 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2019 ammontano a 1.944 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

46. Debiti tributari

Ammontano a 2.732 migliaia di euro (2.960 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono:

- per 1.943 migliaia di euro (2.159 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 1.726 migliaia di euro all'imposta corrente e al saldo dell'esercizio 2018 e per 217 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi; la variazione rispetto al 31 dicembre 2018 è principalmente dovuta al pagamento di un acconto da 314 migliaia di euro da parte della Capogruppo;
- per 534 migliaia di euro (606 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce principalmente 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 456 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 quote in scadenza entro il primo semestre 2019 della rateizzazione dell'IMU 2012 da parte della controllata Milanofiori 2000;
- per 129 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ad imposta di registro dovuta da Milanofiori Sviluppo;
- per 105 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 13 migliaia di euro a debiti per IRES;
- per 8 migliaia di euro altri debiti tributari.

47. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
Debiti verso controllanti	947	1.015
Debiti verso consociate	705	627
Debiti verso collegate e joint venture	1.172	788
TOTALE	2.824	2.430

I debiti verso controllanti ammontano a 947 migliaia di euro e si riferiscono per 617 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 705 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 ammonta a 1.172 migliaia di euro di cui 1.034 migliaia di euro si riferiscono per 650 migliaia di euro alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la restante parte al debito verso DueB.

48. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 4.952 migliaia di euro (4.929 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 718 migliaia di euro (703 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 988 migliaia di euro (1.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 407 migliaia di euro (434 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 347 migliaia di euro (122 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 244 migliaia di euro (274 rispetto al 31 dicembre 2018) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 126 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 35 migliaia di euro (120 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 2.665 migliaia di euro (572 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono:

- per 2.207 migliaia di euro (172 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta al rilascio di nuove fideiussioni che hanno interessato in particolar modo H2C Gestioni (1.572 migliaia di euro) e Brioschi Sviluppo Immobiliare (259 migliaia di euro);
- per 457 migliaia di euro (400 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 30.655 migliaia di euro (28.383 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) 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 (28.269 migliaia di euro).

La variazione rispetto al 31 dicembre 2018 è dovuta a fideiussioni rilasciate al Comune di Assago quale garanzia per il futuro versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

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 intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2019 e del primo semestre 2018 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2019	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.930	42	3	53	98	1%
Altri ricavi e proventi	3.183	0	0	13	13	0%
Variazioni delle rimanenze	4.278	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(540)	0	0	(331)	(331)	61%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.472)	(102)	(323)	(794)	(1.219)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(72)	(38)	0	0	(38)	53%
Costi per il personale	(1.704)	0	0	(281)	(281)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.531)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(900)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	2.088	(98)	(320)	(1.340)	(1.758)	(84%)
Risultato da partecipazioni	(129)	0	(129)	0	(129)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	0	(12)	0	(12)	100%
Proventi finanziari	282	33	74	12	119	42%
Oneri finanziari	(3.865)	0	0	(13)	(13)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.636)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	110%
Imposte del periodo	(453)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.089)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	86%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.089)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	86%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente a ricavi per prestazioni di servizi vari.

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (473 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi (323 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi)

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

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni relativamente al rapporto di conto corrente verso le controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Immobiliare Camabo e Cascina Concorezzo.

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2018 sono riportati di seguito:

	30 giu. 2019	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	21.372	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	108.308	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	764	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.549	0	42.497	52	42.549	100%
Crediti verso società correlate	5.863	0	5.863	0	5.863	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.327	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.978	0	0	0	0	0%
Totale	183.161	0	48.360	52	48.412	26%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	82.862	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.761	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	8.283	7.222	77	991	8.290	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.185	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	16.848	0	0	0	0	0%
Totale	113.956	7.222	77	1.019	8.318	7%
TOTALE ATTIVITA'	297.117	7.222	48.437	1.071	56.730	19%

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
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	21.106	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	110.381	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	778	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.626	0	42.626	0	42.626	100%
Crediti verso società correlate	5.778	0	5.778	0	5.778	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.216	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.027	0	0	0	0	0%
Totale	184.912	0	48.404	0	48.404	26%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	77.847	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.335	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	8.409	6.989	108	1.312	8.409	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.199	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	19.194	0	0	0	0	0%
Totale	109.001	6.989	108	1.340	8.437	8%
Attività non correnti detenute per la vendita	3.423	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	297.336	6.989	48.512	1.340	56.841	19%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2019	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.365)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(7.944)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(2.098)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	97.108	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.594				0	
PATRIMONIO NETTO	98.702	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	90.078	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	37.700	0	0	461	461	1%
Fondi rischi ed oneri	4.964	0	3.400	0	3.400	68%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.471	0	0	315	315	21%
Passività per imposte differite	4.339	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.215	0	0	0	0	0%
Totale	152.767	0	3.400	776	4.176	3%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	8.077	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.720	0	0	184	184	7%
Debiti commerciali	24.343	0	0	1.314	1.314	5%
Debiti tributari	2.732	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.824	947	1.172	705	2.824	100%
Altri debiti e passività correnti	4.952	0	0	1.009	1.009	20%
Totale	45.648	947	1.172	3.212	5.331	12%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	198.415	947	4.572	3.988	9.507	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	297.117	947	4.572	3.988	9.507	3%

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
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
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%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	101.499	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.585				0	
PATRIMONIO NETTO	103.084	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	86.555	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	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%
Totale	148.957	0	3.400	300	3.700	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	14.097	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	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%
Totale	45.235	1.015	598	2.705	4.318	10%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	194.252	1.015	3.998	3.005	8.018	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	297.336	1.015	3.998	3.005	8.018	3%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2019 e del primo semestre 2018:

	30 giu. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.293)	(202)	6%	(11.794)	(990)	8%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	5.745	(24)	0%	83.449	(83)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(4.798)	0	0%	(49.644)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2019 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	35	188	3	12	238
Altri ricavi e proventi	0	28	0	0	28
Costi per servizi	(78)	(54)	(155)	(343)	(630)
Costi per godimento beni di terzi	(14)	(2)	0	0	(16)
Costi per il personale	0	0	0	(259)	(259)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	0	0	0	0	0
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	21	33	74	0	128
Oneri finanziari	0	(5)	(1)	(7)	(13)
TOTALE	(36)	188	(79)	(598)	(525)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	69.254	45.949	52	115.255
Crediti verso società correlate	0	32.903	5.872	0	38.775
Totale	0	102.157	51.821	52	154.030
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	1.387	7.720	77	13	9.197
Altri crediti ed attività correnti	5	0	0	2	7
Totale	1.392	7.720	77	15	9.204
TOTALE ATTIVITA'	1.392	109.877	51.898	67	163.234

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0	0	3.400	0	3.400
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	276	276
Passività da leasing	0	0	0	461	461
Totale	0	0	3.400	737	4.137
PASSIVITA' CORRENTI					
Passività da leasing	0	0	0	183	183
Debiti verso società correlate	78	19.551	967	236	20.832
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	549	549
Totale	78	19.551	967	968	21.564
TOTALE PASSIVITA'	78	19.551	4.367	1.705	25.701

51. Informativa per settori operativi

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

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.445	2.397	698	(610)	9.930
Altri ricavi e proventi	3.120	19	47	(3)	3.183
Variazione delle rimanenze	4.278	0	0	0	4.278
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(10)	(170)	(360)	0	(540)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	0	0	(3.750)
Altri costi per servizi	(2.750)	(758)	(95)	131	(3.472)
Costi per godimento beni di terzi	(53)	(499)	(2)	482	(72)
Costi per il personale	(1.303)	(401)	0	0	(1.704)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.172)	(162)	(197)	0	(2.531)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.334)	0	0	0	(2.334)
Altri costi operativi	(848)	(41)	(11)	0	(900)
RISULTATO OPERATIVO	1.623	385	80	0	2.088
Risultato da partecipazioni	(129)	0	0	0	(129)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	(12)	0	0	0	(12)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.327)	(201)	(55)	0	(3.583)
<i>di cui non correnti</i>	<i>(557)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(557)</i>
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.845)	184	25	0	(1.636)
Imposte del periodo					(453)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					(2.089)

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.223	0	662	(71)	7.814
Altri ricavi e proventi	36.976	0	6	(18)	36.964
Variazione delle rimanenze	(907)	0	0	0	(907)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1)	0	(265)	0	(266)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(56)	0	0	0	(56)
Altri costi per servizi	(2.951)	0	(93)	0	(3.044)
Costi per godimento beni di terzi	(184)	0	(5)	0	(189)
Costi per il personale	(1.316)	0	0	0	(1.316)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.076)	0	(194)	0	(2.270)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(743)	0	(7)	89	(661)
RISULTATO OPERATIVO	35.965	0	104	0	36.069
Risultato da partecipazioni	(682)	0	0	0	(682)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	0	0	0	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.197)	0	(46)	0	(3.243)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	32.086	0	58	0	32.144
Imposte del periodo					(9.064)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					23.080

52. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

53. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

54. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 43) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2018, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2019				
Strumenti finanziari derivati	0	10.633	0	10.633
Totale passività	0	10.633	0	10.633
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2018				
Strumenti finanziari derivati	0	9.868	0	9.868
Totale passività	0	9.868	0	9.868

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIUGNO 2019

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori Energia spa	4.802	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	25.737
Milanofiori 2000 srl	14.603	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)-(2)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	19.405				25.737
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.809	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	137.386
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.801	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.675	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	34.846	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)-(2)	
Milanofiori 2000 srl	52.784	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	108.308				
RIMANENZE					
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	9.024
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	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	84.652
Le Arcate srl	1.330	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheggio 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)	
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	8.649	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	4.275	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	35.453	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)	
TOTALE RIMANENZE	82.854				93.676
TOTALE GENERALE	210.567				256.799

(1) Perizia al 31 dicembre 2018, eventualmente aggiornata con le vendite relative al primo semestre 2019

(2) Perizia al 30 giugno 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

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

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2019.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

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

Milano, 26 settembre 2019



Matteo Cabassi
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e controllate (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare) al 30 giugno 2019. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo

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



Immobiliare al 30 giugno 2019, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 27 settembre 2019

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink that reads 'Adriano Antonini'.

Adriano Antonini
(Revisore legale)