



158° Esercizio

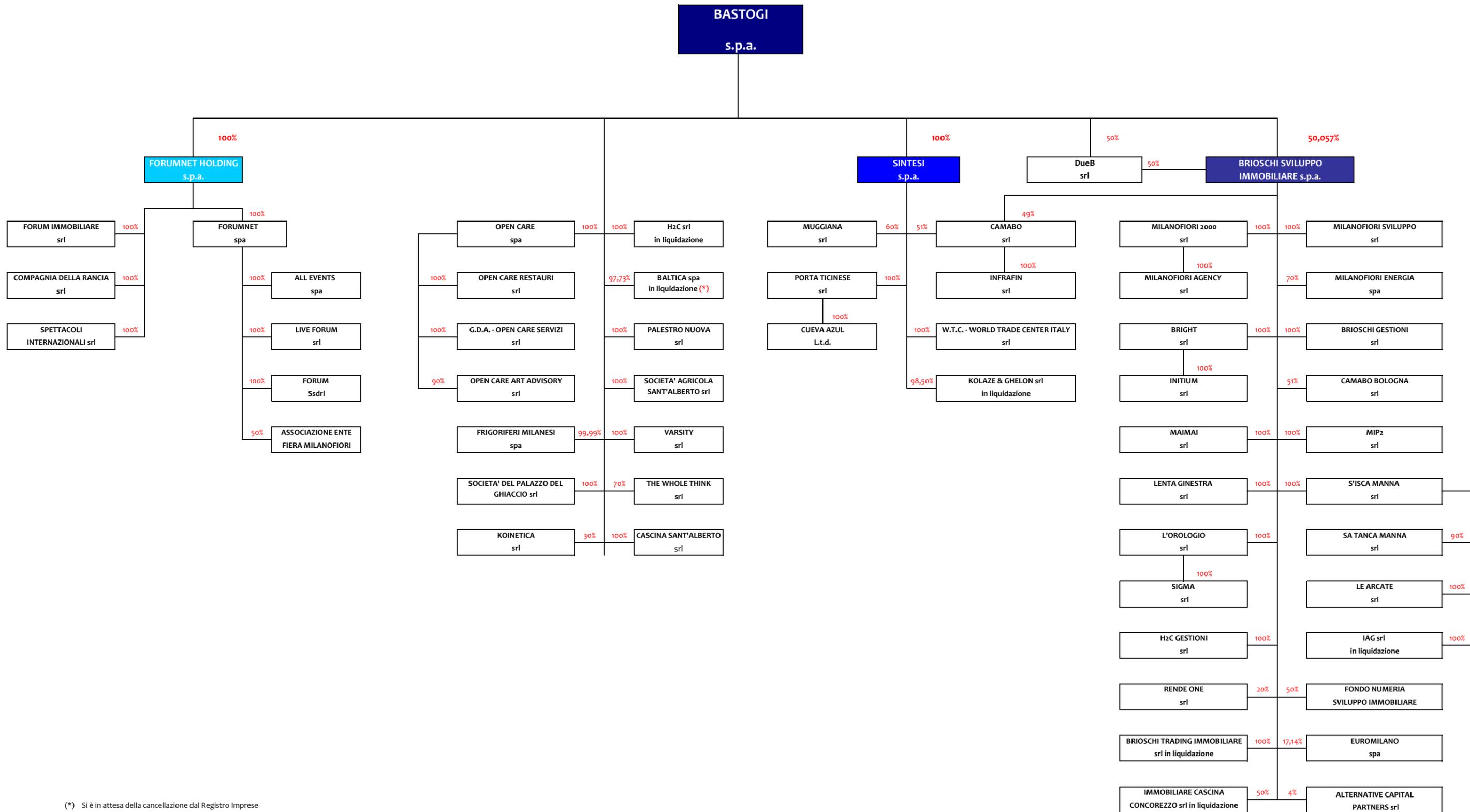
Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 settembre 2019)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag.	5
Premessa	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Settori operativi	pag.	9
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto	pag.	14
Fatti di rilievo del periodo	pag.	16
Eventi successivi al 30 giugno 2019	pag.	19
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	19
Rapporti infragruppo e con parti correlate	Pag.	21
Cenni generali sui principali contenziosi	pag.	22
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019		
Conto economico consolidato	pag.	34
Conto economico complessivo consolidato	pag.	35
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	36
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	38
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	39
Note esplicative	pag.	41
Allegati	pag.	90
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	91
Relazione della Società di Revisione	pag.	92

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 30 GIUGNO 2019



(*) Si è in attesa della cancellazione dal Registro Imprese

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

Disclaimer

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

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale 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.

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 Bastogi per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note esplicative “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2019”.

Andamento economico e gestionale del Gruppo Bastogi al 30 giugno 2019

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2019

Nel corso del primo semestre dell’esercizio il Gruppo ha proseguito le diverse attività in linea con gli obiettivi aziendali.

Nell’ambito del comparto immobiliare 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.

Il settore dell'intrattenimento ha registrato nel primo semestre del 2019 una performance positiva, sebbene caratterizzata da una contrazione della marginalità operativa. I ricavi complessivi del settore sono cresciuti grazie al contributo delle attività teatrali e alla controllata All Events.

Il settore arte e cultura ha proseguito con le attività pianificate, principalmente riguardanti l'art consulting e la valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2019, pari a 8,2 milioni di euro, è principalmente determinato dal margine operativo del comparto immobiliare (circa 3,6 milioni di euro) nonché dal positivo andamento del settore dell'intrattenimento (4,3 milioni di euro). Il margine operativo lordo al 30 giugno 2018 (45,4 milioni di euro) includeva invece gli effetti della vendita dell'immobile di via Darwin a Milano da parte della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare per 39,5 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra complessivamente un passivo di 4,4 milioni di euro, che include per 0,6 milioni di euro gli oneri netti di natura non ricorrente 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 miglioramento rispetto al primo semestre 2018, che registrava un passivo di 6 milioni di euro, è principalmente attribuibile alla riduzione dell'indebitamento bancario e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito delle ridefinizioni del finanziamento della controllata Sintesi e delle linee di credito della Capogruppo, perfezionate nel mese di dicembre 2018.

Il risultato complessivo di periodo, al netto di imposte per 0,6 milioni di euro e di componenti negative, principalmente relative alla valutazione a valore equo degli strumenti derivati di copertura, contabilizzate direttamente nel patrimonio netto per 0,9 milioni di euro è pertanto negativo per 2,2 milioni di euro (di cui 0,8 milioni di euro di pertinenza del gruppo) rispetto al risultato positivo di 27,1 milioni di euro al 30 giugno 2018 (di cui 15,4 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2019 ammonta a 70,3 milioni di euro rispetto a 73,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è attribuibile al risultato complessivo di periodo per 2,2 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente alla quota di dividendo distribuita agli azionisti di minoranza dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2019 ammonta a 187,1 milioni di euro rispetto a 182,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile alle maggiori passività da leasing iscritte in bilancio a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 – Leases.

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 e servizi	22.692	23.375
Altri ricavi	3.941	39.986
Ricavi delle vendite e altri ricavi	29.207	64.392
Costo degli immobili venduti	(1.806)	(843)
Costi per servizi	(10.210)	(9.792)
Costi del personale	(5.956)	(5.455)
Altri costi operativi	(3.046)	(2.865)
Margine Operativo Lordo	8.189	45.437
Ammortamenti e svalutazioni	(4.473)	(4.224)
Margine Operativo Netto	3.716	41.213
Risultato da interessenze nelle partecipate	(24)	(1.015)
Risultato della gestione finanziaria	(3.822)	(6.046)
Proventi/oneri non ricorrenti	(557)	0
Imposte	(565)	(7.618)
Utile / (Perdita) del periodo	(1.252)	26.534
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(930)	616
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(2.182)	27.150
di cui di pertinenza del Gruppo	(766)	15.354

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
Immobili, impianti e macchinari	73.040	69.819
Investimenti immobiliari	124.680	126.241
Avviamento ed altre attività immateriali	394	366
Partecipazioni	103	63
Rimanenze	137.669	132.600
Altre attività correnti e non correnti	20.151	19.414
(Altre passività correnti e non correnti)	(98.702)	(96.634)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	60	4.223
CAPITALE INVESTITO NETTO	257.395	256.092
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	16.680	17.446
Capitale e riserve di terzi	53.656	55.952
PATRIMONIO NETTO	70.336	73.398
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(28.063)	(32.529)
Crediti finanziari correnti	(2.330)	(1.600)
Debiti verso banche	11.898	17.818
Passività da leasing	3.909	2.935
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(14.586)	(13.376)
Debiti verso banche	147.565	145.577
Passività da leasing	43.192	40.312
Altre passività finanziarie	10.888	10.181
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	201.645	196.070
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	187.059	182.694
FONTI DI FINANZIAMENTO	257.395	256.092

Nel seguito si riporta il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Bastogi Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2018:

	valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(58)	(12)
Debiti verso banche	1.819	877
Passività da leasing	172	8
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	1.933	873
Debiti verso banche	5.445	6.406
Passività da leasing	460	2
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	5.905	6.408
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.838	7.281

Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	2.574	0	0	0	0	2.574
Ricavi da affitti e servizi	5.052	11.409	3.228	4.654	(1.651)	22.692
Altri ricavi	3.149	436	251	205	(100)	3.941
Ricavi delle vendite e altri ricavi	10.775	11.845	3.479	4.859	(1.751)	29.207
Costo degli immobili venduti	(1.806)	0	0	0	0	(1.806)
Costi per servizi	(3.000)	(5.017)	(1.330)	(1.976)	1.113	(10.210)
Costi del personale	(1.303)	(1.768)	(1.128)	(1.757)	0	(5.956)
Altri costi operativi	(1.097)	(801)	(326)	(1.460)	638	(3.046)
Margine Operativo Lordo	3.569	4.259	695	(334)	0	8.189
Ammortamenti e svalutazioni	(2.317)	(1.148)	(621)	(387)	0	(4.473)
Margine Operativo Netto	1.252	3.111	74	(721)	0	3.716
Risultato da interessenza nelle partecipate	(24)	0	0	0	0	(24)
Risultato della gestione finanziaria	(3.173)	(111)	(121)	(417)	0	(3.822)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	0	(557)
Utile/(perdita) di periodo ante imposte	(2.502)	3.000	(47)	(1.138)	0	(687)
Imposte						(565)
Utile/(perdita) di periodo						(1.252)

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersettoriali	30 giu 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	1.031	0	0	0	0	1.031
Ricavi da affitti e servizi	6.431	10.642	3.288	4.563	(1.549)	23.375
Altri ricavi	39.598	294	102	38	(46)	39.986
Ricavi delle vendite e altri ricavi	47.060	10.936	3.390	4.601	(1.595)	64.392
Costo degli immobili venduti	(843)	0	0	0	0	(843)
Costi per servizi	(3.452)	(4.251)	(1.281)	(1.833)	1.025	(9.792)
Costi del personale	(1.316)	(1.438)	(1.081)	(1.620)	0	(5.455)
Altri costi operativi	(1.078)	(595)	(354)	(1.412)	574	(2.865)
Margine Operativo Lordo	40.371	4.652	674	(264)	4	45.437
Ammortamenti e svalutazioni	(2.359)	(790)	(695)	(380)	0	(4.224)
Margine Operativo Netto	38.012	3.862	(21)	(644)	4	41.213
Risultato da interessenza nelle partecipate	(1.015)	0	0	0	0	(1.015)
Risultato della gestione finanziaria	(5.043)	(87)	(75)	(837)	(4)	(6.046)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	0	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	31.954	3.775	(96)	(1.481)	0	34.152
Imposte						(7.618)
Utile/(perdita) di periodo						26.534

Immobiliare

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

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

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. 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 ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una possibile riconversione di alcuni edifici. 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 annesse potenzialità edificatorie 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.

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

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

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

Il settore *Immobiliare* ha registrato nel semestre un margine operativo lordo positivo di 3,6 milioni di euro sostanzialmente attribuibile alle cessioni immobiliari del periodo.

La gestione finanziaria migliora sensibilmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito della ridefinizione del finanziamento della controllata Sintesi. Il passivo si riduce infatti da 5 milioni di euro al 30 giugno 2018 a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2019, a cui si aggiungono 0,6 milioni di euro di oneri non ricorrenti, 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 2,3 milioni di euro, è dunque negativo di 2,5 milioni di euro rispetto a un utile ante imposte di 32 milioni di euro al 30 giugno 2018 che includeva gli effetti economici della cessione di via Darwin per 39,5 milioni di euro.

Intrattenimento

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

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

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

Nel mese di novembre 2018 la società controllata All Events ha sottoscritto un contratto con EUR S.p.A. per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall'1 dicembre 2018. La concessione prevede un canone annuo pari a circa 800 migliaia di euro e un investimento stimato in 3,6 milioni di euro, ammortizzabile in 6 anni.

Si precisa che l'aggiudicazione della concessione è stata impugnata da un operatore concorrente con un ricorso innanzi al Tar Lazio; detto ricorso è stato rigettato con sentenza del 17 aprile 2019 successivamente impugnata dalla soccombente al Consiglio di stato.

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

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

Il settore dell'intrattenimento ha registrato nel primo semestre del 2019 una performance positiva. I ricavi complessivi del settore sono complessivamente cresciuti passando da 10,9 milioni di euro nel primo semestre 2018 a 11,8 milioni di euro al 30 giugno 2019. Il miglioramento è principalmente attribuibile al contributo delle attività teatrali e alla controllata All Events. Di converso, nel periodo in esame si è registrata una contrazione della marginalità operativa principalmente attribuibile a un diverso mix dei ricavi delle vendite: il margine operativo lordo si riduce infatti da 4,7 milioni di euro a 4,3 milioni di euro. Il risultato ante imposte è positivo di 3 milioni di euro rispetto a 3,8 milioni di euro al 30 giugno 2018.

Arte e Cultura

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

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

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

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

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

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

Da un punto di vista economico il settore Arte e Cultura ha sostanzialmente confermato le performance del primo semestre 2018, sia a livello di gestione operativa (margine operativo lordo pari a 0,7 milioni di euro) che a livello complessivo dove si è confermato un sostanziale pareggio di bilancio. Una leggera flessione riconducibile principalmente alle attività del Palazzo del Ghiaccio nonché alle attività svolte nel complesso di Frigoriferi Milanesi è stata controbilanciata da alcune componenti una tantum registrate nell'ambito dell'attività di Open Care.

Altre attività

Le altre attività minori hanno registrato una performance operativa complessivamente in linea con quella del primo semestre del 2018 evidenziando un margine operativo lordo negativo di 0,3 milioni di euro.

Principali rischi ed incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio connesso alla continuità aziendale, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018.

Con riferimento al settore immobiliare, con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la principale controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sostanzialmente concluso l'operazione di risanamento e rafforzamento patrimoniale 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 ad essa facente capo, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. Pertanto, alla data della presente relazione, Brioschi 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, nell'ambito del comparto immobiliare, il trend positivo sopra evidenziato, che ha permesso di conseguire pienamente gli obiettivi prefissati.

Da un punto di vista operativo, 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 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. Con riferimento alla controllata Sintesi, dopo la ridefinizione dei termini del finanziamento in pool e il parziale rimborso dello stesso avvenuto nel mese di dicembre 2018, sono in corso interlocuzioni al fine di definire le modalità di rimborso del debito residuo di 37,2 milioni di euro in scadenza il 31 ottobre 2020.

Il settore dell'intrattenimento conferma ormai da anni risultati economici decisamente positivi, mentre il settore Arte e Cultura mostra una situazione di sostanziale equilibrio costi-ricavi.

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute di natura non finanziaria, in parte fisiologiche, che ammontano a 9,8 milioni di euro al 30 giugno 2019 rispetto a 7,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018, proseguono le attività di normalizzazione. L'incremento è sostanzialmente attribuibile al Gruppo Brioschi in relazione ai costi di edificazione dei nuovi edifici in corso di costruzione a Milanofiori Nord; la provvista per il pagamento di dette posizioni è garantita dal finanziamento di cassa sottoscritto dalla controllata Milanofiori Sviluppo alla fine del mese di giugno 2019.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell'anno e per gli esercizi successivi, dei flussi che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide pari a circa 28 milioni di euro al 30 giugno 2019, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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

Fatti di rilievo del periodo

Bastogi

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018

L'Assemblea degli azionisti di Bastogi S.p.A., riunitasi in data 23 maggio 2019 in prima convocazione, ha approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 1.778.704 euro.

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

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 operazioni sono state perfezionate il 6 marzo 2019 con la stipula dei contratti definitivi di vendita. L'effetto economico complessivo delle cessioni 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.

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 (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

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 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 (partecipata al 100% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

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 (partecipata da Bastogi al 50,057%)

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, Brioschi Sviluppo Immobiliare, principale controllata del Gruppo Bastogi, 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

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari e patrimoniali anche mediante la facilitazione e valorizzazione di progetti solidali e sostenibili, di medio/lungo periodo.

Per quanto attiene il comparto immobiliare, nel proseguo del 2019 il Gruppo Brioschi 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 ricommercializzazione delle grandi superfici di vendita di Milanofiori Nord, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale riconversione.

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

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, il Gruppo lavorerà per un ulteriore miglioramento di redditività per le attività di Open Care e una conferma dei risultati positivi delle attività del Palazzo del Ghiaccio. Si proseguirà inoltre con lo studio e la verifica di ulteriori progetti di valorizzazione del complesso immobiliare dei Frigoriferi Milanesi.

Con riferimento alle altre attività, per il settore alberghiero si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei risultati operativi della struttura di Milanofiori.

Sotto il profilo finanziario, come riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi 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

Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019.

Cenni generali sui principali contenziosi

Bastogi / Sigg.re La Rosa

La controversia riguarda la società Mondialcine prima della sua fusione con Bastogi ed è scaturita dalla notificazione il 23 aprile 1990 di atto di intimazione di sfratto per finita locazione da parte della Signora La Rosa, in conseguenza del mancato rilascio, alla scadenza del termine contrattuale, del Cinema Empire sito in Roma¹.

A seguito del definitivo riconoscimento da parte della Corte di Cassazione² della intervenuta risoluzione del contratto di locazione e della condanna generica al

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

² I fatti, in sintesi, possono essere così riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'esito della prima udienza tenutasi l'8 novembre 2016, la Corte d'Appello di Roma ha rigettato l'istanza di sospensione della provvisoria esecutività della sentenza e ha disposto il rinvio della causa all'udienza del 30 ottobre 2018, poi ulteriormente rinviata al 17 dicembre 2019. Il 22 marzo 2019 la signora La Rosa ha notificato a Bastogi atto di precetto per l'importo di 662.788,92 euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bastogi - Expo Spa - Arexpo Spa

Con atto di citazione notificato il 3 agosto 2016, Bastogi S.p.A. ("Bastogi") ha convenuto in giudizio, avanti al Tribunale di Milano, le società Expo 2015 ("Expo") e Arexpo S.p.A. ("Arexpo"), chiedendo: (i) l'accertamento negativo dei crediti vantati da Expo e Arexpo in relazione alla pretesa esistenza di supposti fenomeni di inquinamento nell'area ceduta ad Arexpo (in particolare, l'area è stata ceduta dalla società Belgioiosa S.r.l., successivamente incorporata in Raggio di Luna S.p.A. la quale, a sua volta, è stata incorporata da Bastogi); (ii) la condanna di Arexpo al pagamento di euro 250.000 quale saldo del prezzo dovuto per la vendita della predetta area, oltre interessi legali dal dovuto al saldo; (iii) la condanna di Arexpo e Expo, in solido tra loro, al risarcimento del danno all'immagine di Bastogi per un importo non inferiore ad Euro 1.000.000 (successivamente ridotto a euro 50.000).

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

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

Ad esito della prima udienza, il giudice ha rigettato l'eccezione preliminare formulata dalle parti convenute, concesso i termini per le tre memorie ex art. 183, comma 6°, c.p.c. e rimandato la trattazione della causa all'udienza dell'8 giugno 2017. Con provvedimento del 12 luglio 2017 il Giudice non ha ammesso le prove testimoniali richieste dalle convenute, ma ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, il cui incarico avrebbe dovuto essere conferito con l'udienza del 28 settembre 2017. A seguito di talune osservazioni dei difensori delle parti convenute, è stato disposto un rinvio d'udienza al 17 ottobre 2017. In tale occasione, il giudice ha meglio formulato i predetti quesiti tecnici. In data 28 febbraio 2019 il CTU ha depositato il proprio elaborato tecnico con conclusioni che sono sostanzialmente in linea con quanto sostenuto dal consulente tecnico di Bastogi nel corso delle operazioni peritali. All'udienza dell'28 marzo 2019, Arexpo ed Expo hanno chiesto al giudice, in via istruttoria, la convocazione del CTU per chiarimenti. Il giudice ha valutato che non fosse necessario convocare il CTU e, ritenendo la causa matura per decisione, ha fissato l'udienza per la precisazione delle conclusioni al 15 maggio 2019. All'udienza di precisazione delle conclusioni il giudice ha disposto lo scambio delle comparse conclusionali nei termini di legge, e, su richiesta di Expo 2015 SpA, ha disposto che la decisione della causa interverrà a seguito della trattazione orale della medesima, fissando a tal fine udienza per il giorno 12 settembre 2019. Si è attualmente in attesa della decisione del giudice. In merito alla domanda riconvenzionale formulata dalle società convenute, anche sulla base delle risultanze della CTU, i consulenti legali del Gruppo stimano il rischio di soccombenza come remoto.

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

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

In linea generale, le varie azioni risarcitorie promosse nei confronti di Bastogi si fondano sul fatto che negli anni '50-'70 i lavoratori della Sacfem (e delle società controllate che quest'ultima ha costituito successivamente al 1970, le cui rispettive aziende sono poi confluite nella società Nuova Sacfem S.r.l., posta in liquidazione da Bastogi nel 1978 e successivamente cancellata dal Registro delle Imprese nel 2003) sarebbero stati esposti a polveri di amianto, senza che il loro datore di lavoro avesse apprestato idonee misure di sicurezza a tutela della loro salute; nella prospettazione dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne avrebbero causato la morte. Per tali fatti si deduce la responsabilità di Bastogi, di cui viene chiesta la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dai lavoratori e trasmessi per via ereditaria agli eredi e, *iure proprio*, direttamente dai congiunti.

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

Ad oggi:

- sono stati definiti in accoglimento delle eccezioni preliminari di Bastogi il giudizio avviato nei suoi confronti dal Sig. Paolo Ricci, nonché quelli promossi dagli eredi dei sig.ri Giorgio Lucani e Alighiero Rossi e dagli eredi del sig. Mario Rossi (relativamente ad entrambi tali giudizi sono pendenti i termini per l'impugnazione);
- Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del Sig. Orfeo Gudini dall'altro lato, nel corso del 2016 hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio che era stato definito in primo grado dal Tribunale di Arezzo in accoglimento dell'eccezione preliminare di Bastogi;
- Bastogi e Sofir's, da un lato, e gli eredi del sig. Pierino Ricci, dall'altro lato, hanno conciliato avanti la Corte di Appello di Firenze il giudizio di appello nel quale Bastogi aveva impugnato la sentenza n. 345/2017 del 24 ottobre 2017 resa dal Giudice del Lavoro del Tribunale di Arezzo;
- sono pendenti i giudizi avviati nei confronti di Bastogi dagli eredi:
 - o del Sig. Guido Procelli (trattenuta in decisione dal Tribunale di Arezzo in data 25 settembre 2019));
 - o del Sig. Mario Giusti (controparte ha riassunto la causa al Tribunale di Milano, a seguito della dichiarazione di incompetenza del Tribunale di

Arezzo, in accoglimento dell'eccezione di Bastogi; la prima udienza è fissata per il 12 novembre 2019);

- del sig. Bruno Occhini (il Tribunale di Arezzo ha fissato udienza di discussione il 30 ottobre 2019, assegnando termini intermedi per memorie alle parti);
- del sig. Giancarlo Agnolucci (dopo la chiamata in giudizio di Sofir's, su istanza di Bastogi, la prima udienza è stata rinviata al 11 febbraio 2020);
- del sig. Benito Caporali ((dopo la chiamata in giudizio di Sofir's, su istanza di Bastogi, la prima udienza è stata rinviata al 4 dicembre 2019);
- del sig. Antonio Colonna (la prima udienza è fissata per il 28 aprile 2020, Bastogi si costituirà nei termini contestando le pretese avversarie).

Per completezza, si segnala che, a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei Sigg. Paolo Landini, Omero Galassi, Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi, Giancarlo Martini e Bruno Del Pace e di ulteriori eredi del sig. Pierino Ricci (tutti asseritamente ex-dipendenti di Sacfem). Bastogi ha contestato tramite i propri legali la sussistenza di qualsiasi propria responsabilità in relazione a tali diffide; allo stato, tali soggetti non risultano aver dato impulso giudiziale alle azioni intimate (salvo che per il Sig. Capecchi, che nel 2017 ha promosso accertamento tecnico preventivo, senza tuttavia aver successivamente avviato alcun procedimento di merito).

Non si ravvisano, sulla base delle informazioni disponibili e del parere dei consulenti legali, gli elementi necessari per effettuare un accantonamento di bilancio.

Sintesi – Area Carcere di Bollate

Con sentenza n. 1276/2012 il TAR Lombardia ha riconosciuto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area, in allora di proprietà di Sintesi S.p.A, sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate (l'“Area”) ed ha quindi disposto, tra il resto, la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A. a: i) a provvedere alla restituzione dell'Area libera da manufatti ed opere in quanto realizzate senza valido titolo o, in alternativa, ad acquisire la proprietà dell'Area attraverso un contratto traslativo oppure avvalendosi del particolare procedimento di cui all'articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001; ii) a risarcire il danno subito da Sintesi in dipendenza dell'occupazione illegittima dell'Area, in misura pari al 5% del valore di mercato dell'Area (oltre a rivalutazione monetaria ed interessi legali). Successivamente, il Consiglio di Stato ha respinto i gravami presentati dalle Amministrazioni statali e da Itinera S.p.A. avverso la decisione del Tar Lombardia, salvo prescrivere che il calcolo dell'importo da riconoscere a Sintesi SpA per l'occupazione illegittima dell'Area debba essere effettuato sul valore dell'Area determinato non già una tantum ma anno per anno per tutta la durata dell'occupazione illegittima.

A seguito di ricorso presentato da Sintesi per chiedere l'ottemperanza della sentenza pronunciata dal Tar Lombardia, in data 31 luglio 2013 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha adottato il decreto di acquisizione coattiva dell'Area al patrimonio indisponibile dello Stato con il quale ha riconosciuto la natura edificatoria dell'Area e ha attribuito a Sintesi un indennizzo complessivo di euro 7,4 milioni che ha provveduto a pagare in data 6 novembre 2013 (il “Decreto 31 luglio 2013”).

Sintesi ha incassato l'importo sopra indicato quale mero acconto sulle maggiori somme alla stessa dovute ai sensi dell'articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e, nel contempo, ha impugnato il Decreto 31 luglio 2013 davanti alla Corte di Appello di Milano, chiedendo la condanna delle Amministrazioni statali e di Itinera: (i) al pagamento dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale subito (pari all'effettivo valore dell'Area nel 2013); (ii) al pagamento dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale subito (pari al 10% del valore dell'Area nel 2013); e (iii) al risarcimento del danno subito per l'occupazione abusiva dell'Area dall'anno 2001 all'anno 2013.

Conclusa l'istruttoria della causa con lo svolgimento di un'apposita CTU, la Corte di Appello ha deciso sulle domande di Sintesi S.p.A. con l'ordinanza del 28 novembre 2016 n. 4627 (l'"Ordinanza") determinando in 44,3 milioni di euro l'importo complessivamente dovuto a Sintesi S.p.A. dalle Amministrazioni statali.

Nel febbraio del 2017, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'Ordinanza di cui sopra sia per la parte in cui la Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. in merito alla domanda di risarcimento danni, sia per la parte in cui aveva determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni relativi all'occupazione illegittima dell'Area. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti la determinazione in 30,9 milioni di euro dell'indennizzo dovuto a Sintesi per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito, non sono stati contestati, con conseguente passaggio in giudicato degli stessi.

Con controricorso incidentale condizionato notificato nel marzo del 2017, Itinera S.p.A. ha richiesto, tra il resto, la riforma dell'Ordinanza nella parte in cui determina l'indennità per l'occupazione senza titolo dell'Area.

Non risulta ancora fissata l'udienza di discussione.

A fine dicembre 2017 la Società ha proposto davanti al Tar per la Lombardia apposito ricorso con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di eseguire l'Ordinanza della Corte d'Appello. Il TAR per la Lombardia, con sentenza del 2 luglio 2018 n. 1645: (i) ha ordinato ai Ministeri di depositare le somme liquidate con l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano presso la Cassa Depositi e Prestiti Tesoreria; (ii) ha stabilito i termini per l'autorizzazione allo svincolo delle somme; (iii) ha stabilito i termini per l'effettivo pagamento delle somme; (iv) ha nominato contestualmente un Commissario ad acta.

Il 19 dicembre 2018 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pagato a Sintesi S.p.A. l'importo di 23,7 milioni di euro, di cui 21,5 milioni di euro a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e 2,2 milioni di euro a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale.

Il 6 marzo 2019 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pagato a Sintesi S.p.A. l'importo corrispondente agli interessi maturati sulle somme sopra indicate, per complessivi 0,6 milioni di euro.

Ad oggi il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti deve ancora provvedere al pagamento in favore di Sintesi dell'importo di 13,4 milioni a titolo di risarcimento del danno da occupazione illegittima.

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

Nel mese di ottobre 2009 Kolaze & Ghelon S.r.l. ("Kolaze"), ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate tre avvisi di accertamento riguardanti rispettivamente l'IVA 2004, l'IRAP 2004/2005 e l'IRES 2004/2005. I rilievi contenuti nei suddetti avvisi di accertamento sono di importo rilevante (euro 42.207.826,95) e includono, oltre alle maggior imposte

accertate, sanzioni ed interessi. Si segnala peraltro che Raggio di Luna (ora Bastogi) e Sintesi, in qualità di società indirettamente e direttamente controllanti Kolaze, hanno contestualmente ricevuto due avvisi di accertamento relativi a IRES 2004/2005 (Raggio di Luna) e IVA 2004 (Sintesi). Avverso i suddetti avvisi di accertamento le società coinvolte hanno presentato i relativi ricorsi presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

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

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

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

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

Nonostante la positiva evoluzione del contenzioso, in ragione della estrema rilevanza degli importi contestati e del fatto che essi includono oltre che le maggiori imposte anche sanzioni e interessi, nel mese di maggio 2019 la Società ha aderito a quanto previsto dal Decreto Legge 119/2018 per la definizione della lite fiscale con il pagamento dell'importo di 1,1 milioni di euro, preventivamente accantonato in apposito fondo oneri già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nonostante la positiva evoluzione del contenzioso, in ragione della estrema rilevanza degli importi contestati e del fatto che essi includono oltre che le maggiori imposte (circa 2,4 milioni di euro) anche sanzioni e interessi, nel mese di maggio 2019 la società ha aderito a quanto previsto dal Decreto fiscale 119/2018 per la definizione della lite fiscale con il pagamento dell'importo di 0,1 milioni di euro, preventivamente accantonato in apposito fondo oneri già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

L'Orologio (Gruppo Broschi) / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Broschi) 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 Bastogi ha deliberato, ai sensi dell'art. 3 della Delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012, di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

per il Consiglio di Amministrazione
l'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 30 giugno 2019*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu 2019	30 giu 2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	25.266	24.406
Proventi e altri ricavi	2	3.941	39.986
Variazione delle rimanenze	3	4.331	(843)
Costi per acquisto di beni	4	(815)	(704)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(3.797)	(133)
Altri costi per servizi	6	(10.210)	(9.792)
Costi per godimento beni di terzi	7	(74)	(345)
Costi per il personale	8	(5.956)	(5.455)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(4.473)	(4.104)
Altri costi oper incrementativi delle rimanenze	10	(2.334)	0
Altri costi operativi	11	(2.163)	(1.803)
RISULTATO OPERATIVO		3.716	41.213
Risultato da partecipazioni	12	(12)	(1.015)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	13	(12)	0
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(4.379)	(6.046)
- di cui non ricorrenti		(557)	0
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(687)	34.152
Imposte del periodo	15	(565)	(7.618)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(1.252)	26.534
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(1.252)	26.534
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(208)	15.006
Azionisti Terzi		(1.044)	11.528
Utile (Perdita) per azione	16		
Base		(0,011)	0,241
Diluito		(0,011)	0,241

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

GRUPPO BASTOGI

Conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2019

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2019	30 giu 2018
Utile / (perdita) del periodo	(1.252)	26.534
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo		
Utili / (perdite) attuariali TFR	(231)	43
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) del periodo:		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	(699)	573
Effetto fiscale relativo agli Altri utili / (perdite)	0	0
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	(930)	616
Totale Utili / (perdite) complessivi	(2.182)	27.150
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	(766)	15.354
Azionisti terzi	(1.416)	11.796

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2019*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu 2019	31 dic 2018
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	73.040	69.819
Investimenti Immobiliari	18	124.680	126.241
Attività immateriali	19	394	366
Partecipazioni	20-21-22-23	103	63
Crediti verso società correlate	24	2.079	2.053
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	1.414	1.306
Attività per imposte anticipate	26	3.660	3.906
TOTALE		205.370	203.754
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	27	137.669	132.600
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	8.345	8.938
Crediti verso società correlate	30	32	42
Altri crediti ed attività correnti	31	6.934	4.752
Disponibilità liquide	32	28.063	32.529
TOTALE		181.060	178.878
Attività non correnti detenute per la vendita	33	60	4.283
TOTALE ATTIVITA'		386.490	386.915

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

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2019*

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	30 giu 2019	31 dic 2018
PATRIMONIO NETTO	34		
Capitale sociale		49.116	49.116
Azioni proprie		(10.496)	(10.496)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479	1.479
Riserve di risultato		(18.533)	(34.872)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(4.678)	(4.120)
Utile (perdita) del periodo		(208)	16.339
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		16.680	17.446
Capitale e riserve di terzi	35	53.656	55.952
PATRIMONIO NETTO		70.336	73.398
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	147.565	145.577
Passività da leasing	38	42.988	40.312
Fondo rischi ed oneri	39	7.819	10.130
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.815	4.448
Passività per imposte differite	41	20.857	20.994
Altre passività non correnti	42	21.016	18.587
TOTALE		245.060	240.048
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	11.898	17.818
Passività da leasing	38	4.113	2.935
Debiti commerciali	44	31.888	27.704
Debiti tributari	45	7.519	8.189
Debiti verso società correlate	46	672	692
Altri debiti e passività correnti	47	15.004	16.071
TOTALE		71.094	73.409
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita		0	60
TOTALE PASSIVITA'		316.154	313.517
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		386.490	386.915

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

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

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

(*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro							
	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	(18.533)	(4.120)	17.446	55.952	73.398
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	0	(208)	(558)	(766)	(1.416)	(2.182)
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	0	0	(787)	(787)
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	(93)	(93)
Saldo al 30 giugno 2019	49.116	(10.496)	1.479	(18.741)	(4.678)	16.680	53.656	70.336

(*) La voce include il risultato del periodo

GRUPPO BASTOGI

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu 2019	30 giu 2018
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(1.252)	26.534
Svalutazioni /(ripristini) di partecipazioni	12	12	
Svalutazioni /(ripristini) di crediti finanziari	13	12	1.015
Oneri finanziari	14	4.629	6.385
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(250)	(339)
Imposte sul reddito	15	565	7.618
Ammortamenti e svalutazioni	9	4.473	4.104
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-11	424	0
Utilizzo fondo svalutazione rimanenze	3	(41)	120
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	2	(3.003)	(39.481)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(4.291)	723
Decremento (incremento) delle attività correnti		343	(457)
Incremento (decremento) delle passività correnti		973	(9.203)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(901)	(250)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		1.693	(3.231)
Oneri finanziari corrisposti		(3.856)	(6.073)
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>(704)</i>	<i>0</i>
Imposte sul reddito corrisposte		(1.074)	(1.365)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(3.237)	(10.669)
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>(704)</i>	<i>0</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		7	50
Investimenti in attività materiali e immateriali		(1.557)	(1.739)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(13)	(45)
Incessi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		7.240	89.178
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(60)	(1.006)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		5.617	86.438
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(6.059)	(52.073)
Pagamento dividendi ai soci di minoranza della controllata		(787)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(6.846)	(52.073)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(4.466)	23.696
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>(704)</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		32.529	13.983
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		28.063	37.679

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

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

**Conto economico consolidato
ai sensi della delibera CONSOB 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	25.266	3	24.406	3
Proventi e altri ricavi	3.941		39.986	
Variazioni delle rimanenze	4.331		(843)	
Costi per acquisto di beni	(815)	(326)	(704)	(263)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.797)		(133)	
Altri costi per servizi	(10.210)	(1.579)	(9.792)	(1.536)
Costi per godimento beni di terzi	(74)		(345)	(2)
Costi per il personale	(5.956)	(547)	(5.455)	(529)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.473)		(4.104)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.334)		0	
Altri costi operativi	(2.163)		(1.803)	
RISULTATO OPERATIVO	3.716	(2.449)	41.213	(2.327)
Risultato da partecipazioni	(12)	(12)	(1.015)	(1.015)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	(12)	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.379)	17	(6.046)	15
- di cui non ricorrenti	(557)		0	
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(687)	(2.456)	34.152	(3.327)
Imposte del periodo	(565)		(7.618)	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.252)	(2.456)	26.534	(3.327)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(1.252)	(2.456)	26.534	(3.327)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 27 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 nel successivo paragrafo "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, pur in presenza dei profili di incertezza indicati nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è

esposto”, alla luce dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell’anno e per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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

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

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

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari (di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e rendiconto finanziario) al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate; inoltre sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 rivalutazione 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 di utilizzo 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 effetti sul patrimonio netto mentre sono state iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 5.234 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 2,61%).

In relazione a quanto richiesto dall'ESMA (European Securities and Markets Authority) con riferimento ai principali APM (Alternative Performance Measures) si segnala che il margine operativo lordo previsto con l'adozione del nuovo principio è previsto per l'esercizio 2019 superiore di circa 1,2 milioni di euro rispetto a quello determinato applicando i criteri IAS 17; inoltre la transizione al nuovo principio peggiora la posizione finanziaria netta all'1 gennaio 2019 di 5,2 milioni di euro.

Si riporta nel seguito una tabella di sintesi con gli effetti derivanti dall'adozione del nuovo principio alla data di transizione:

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	bilancio approvato	rettifiche	dati rettificati
	31 dic 2018	IFRS 16	1 gen. 2019
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	69.819	5.194	75.013
Investimenti Immobiliari	126.241		126.241
Attività immateriali	366	40	406
Partecipazioni	63		63
Crediti verso società correlate	2.053		2.053
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.306		1.306
Attività per imposte anticipate	3.906		3.906
TOTALE	203.754	5.234	208.988
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	132.600		132.600
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17		17
Crediti commerciali	8.938		8.938
Crediti verso società correlate	42		42
Altri crediti ed attività correnti	4.752		4.752
Disponibilità liquide	32.529		32.529
TOTALE	178.878		178.878
Attività non correnti detenute per la vendita	4.283		4.283
TOTALE ATTIVITA'	386.915	5.234	392.149

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	bilancio approvato 31 dic 2018	rettifiche IFRS 16	dati rettificati 1 gen. 2019
PATRIMONIO NETTO			
Capitale sociale	49.116		49.116
Azioni proprie	(10.496)		(10.496)
Riserve di risultato	(34.872)		(34.872)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.120)		(4.120)
Utile (perdita) del periodo	16.339		16.339
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.446	0	17.446
Capitale e riserve di terzi	55.952		55.952
PATRIMONIO NETTO	73.398	0	73.398
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	145.577		145.577
Passività da leasing	40.312	4.950	45.262
Fondo rischi ed oneri	10.130		10.130
Fondo trattamento fine rapporto	4.448		4.448
Passività per imposte differite	20.994		20.994
Debiti verso parti correlate			0
Altre passività non correnti	18.587		18.587
TOTALE	240.048	4.950	244.998
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	17.818		17.818
Passività da leasing	2.935	284	3.219
Debiti commerciali	27.704		27.704
Debiti tributari	8.189		8.189
Debiti verso società correlate	692		692
Altri debiti e passività correnti	16.071		16.071
TOTALE	73.409	284	73.693
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60		0
TOTALE PASSIVITA'	313.517	5.234	318.751
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	386.915	5.234	392.149

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 25.266 migliaia di euro (24.406 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 attività di Intrattenimento	11.359	10.595
Ricavi per affitti attivi	4.114	5.450
Ricavi per cessione unità immobiliari	2.574	1.031
Ricavi per servizi per l'arte e cultura	3.083	3.140
Ricavi per servizi alberghieri	2.394	2.424
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	485	476
Ricavi per altre prestazioni di servizi	908	899
Altri ricavi	349	391
TOTALE	25.266	24.406

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Eventi	5.851	5.654
Advertising	1.964	1.864
Area Multisport	1.095	1.038
Produzione di spettacoli teatrali	672	357
Affitti	651	651
Altro	1.126	1.031
TOTALE	11.359	10.595

L'aumento dei ricavi da attività di intrattenimento è principalmente attribuibile alle attività teatrali e agli eventi ospitati presso la struttura di Roma.

Gli affitti attivi ammontano a 4.114 migliaia di euro (5.450 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (3.961 migliaia di euro rispetto a 5.267 migliaia di euro al 30 giugno 2018). La riduzione degli affitti attivi è principalmente riconducibile alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come in precedenza stabilito dal principio IAS 17 e confermato dall'IFRS 16.

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo ammontano a 2.574 migliaia di euro (1.031 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e 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.

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

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

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

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 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.

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

2. Proventi e altri ricavi

Ammontano a 3.941 migliaia di euro (39.986 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 39.481 migliaia di euro realizzata dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 4.331 migliaia di euro (negativo per 843 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 si riferiscono principalmente:

- per 1.015 migliaia di euro alla cessione da parte di Milanofiori 2000 di un'area edificabile nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 784 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).

4. Costo per acquisto di beni

Ammontano a 815 migliaia di euro (704 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferiscono:

- per 352 migliaia di euro ai costi di acquisto delle materie prime (gas per 326 migliaia di euro ed energia elettrica per 26 migliaia di euro) utilizzate dalla centrale di cogenerazione di proprietà della controllata Milanofiori Energia per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare di Milanofiori Nord. Queste forniture sono realizzate da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia;
- per 165 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 123 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet;
- per 119 migliaia di euro agli acquisti di materie prime e merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 39 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura";
- per 17 migliaia di euro a materiale di consumo delle altre società del Gruppo.

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce include i costi di edificazione 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.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 10.210 migliaia di euro (9.792 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	2.355	1.793
Energia elettrica ed altre utenze	1.450	1.383
Emolumenti ad amministratori e sindaci	1.339	1.258
Prestazioni legali, tecniche ed amministrative	810	964
Manutenzione immobili	664	835
Prestazioni varie da terzi	833	595
Spese pulizia	349	365
Assicurazioni e fidejussioni	326	526
Spese condominiali e comprensoriali	214	342
Prestazioni revisione contabile	227	196
Servizio di sorveglianza	167	188
Commissioni e spese di intermediazione	154	177
Commissioni e spese bancarie	83	93
Pubblicità e comunicazione	73	90
Spese per operazioni doganali	55	57
Accantonamento per altri rischi ed oneri	322	0
Altri costi	789	930
TOTALE	10.210	9.792

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

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

La riduzione nella voce “Manutenzioni immobili” è principalmente attribuibile alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

L’incremento nella voce “Prestazioni varie da terzi” si riferisce principalmente a prestazioni di servizi sostenute nell’ambito degli accordi con la controparte acquirente del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

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

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

La voce “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.

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 74 migliaia di euro (345 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione per uso foresteria di durata annuale e canoni di noleggio di macchine d'ufficio e attrezzature delle varie società facenti parte del Gruppo.

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.

8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 5.956 migliaia di euro (5.455 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	4.261	3.969
Oneri sociali	1.347	1.213
Costi per TFR	286	256
Altri costi per il personale	62	17
TOTALE	5.956	5.455

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

Al 30 giugno 2019 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 234 (255 al 30 giugno 2018).

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

	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Categoria:		
- dirigenti	10	8
- quadri	33	33
- impiegati	100	103
- operai	45	39
- contratti di scrittura teatrale stagionale	19	36
- contratti intermittenti o a chiamata	27	36
TOTALE	234	255

Il numero medio dei dipendenti (sulla base delle teste full time equivalent) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 203, rispetto a 192 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.473 migliaia di euro (4.104 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	4.431	4.072
Ammortamento attività immateriali	42	32
TOTALE	4.473	4.104

L'incremento della voce "Ammortamenti attività materiali" è principalmente dovuto all'effetto dell'ammortamento dei diritti d'uso derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 (520 migliaia di euro).

10. 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 dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 2.163 migliaia di euro (1.803 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
IMU	1.163	1.255
Altre imposte e tasse	591	440
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi precedenti	219	201
Altri accantonamenti per costi operativi	102	100
Altre oneri	88	(193)
TOTALE	2.163	1.803

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

Nel periodo comparativo la voce "Altri oneri" includeva un provento di 210 migliaia di euro derivante dal realizzo di un credito precedentemente svalutato.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 12 migliaia di euro (negativo di 1.015 migliaia di euro al 30 giugno 2018). Nel periodo comparativo la voce si riferiva all'incremento del fondo rischi in relazione alla riduzione di valore del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, contabilizzato principalmente in ragione del valore di possibile realizzo dell'immobile detenuto dal Fondo.

13. Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 12 migliaia di euro (zero 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 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.

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 4.379 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 6.046 migliaia di euro al 30 giugno 2018 e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate/consociate	25	33
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	94	116
- proventi vari	131	191
di cui non ricorrenti		0
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	250	340
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	0
Oneri finanziari		
- Verso altri	(4.629)	(6.386)
di cui non ricorrenti	(557)	0
TOTALE ONERI FINANZIARI	(4.629)	(6.386)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(4.379)	(6.046)

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 4.629 migliaia di euro (6.386 migliaia di euro al 30 giugno 2018) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto al periodo comparativo è dovuto principalmente alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva e alle migliori condizioni di tasso ottenute nell'ambito delle ridefinizioni del finanziamento della controllata Sintesi e delle linee di credito della Capogruppo avvenute entrambe nel mese di dicembre 2018.

La voce include 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.

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.

15. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2019	30 giu. 2018
Imposte correnti	(349)	(2.349)
Imposte anticipate/differita	(102)	(5.391)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(114)	122
Imposte	(565)	(7.618)

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

- IRAP per 333 migliaia di euro;
- IRES per 16 migliaia di euro.

Il saldo della tassazione anticipata/differita è negativo per 102 migliaia di euro e deriva principalmente da differenze temporanee originatesi nel semestre e imponibili negli esercizi futuri.

16. 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 dell'esercizio)	(1.251.533)	26.533.991
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(1.251.533)</u>	<u>26.533.991</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.273.264	110.273.264
Totale numero di azioni	<u>110.273.264</u>	<u>110.273.264</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,011)	0,241
- Diluito	(0,011)	0,241

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 73.040 migliaia di euro (69.819 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				
All'1 gennaio 2019	113.637	48.087	18.003	179.727
Effetto Adozione IFRS 16	4.594	59	541	5.194
Incrementi	59	303	222	584
Decrementi	0	0	(22)	(22)
Al 30 giugno 2019	118.290	48.449	18.744	185.483
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2019	(54.481)	(38.792)	(16.306)	(109.579)
Ammortamenti	(1.393)	(734)	(425)	(2.552)
Decrementi	0	0	17	17
Al 30 giugno 2019	(55.874)	(39.526)	(16.714)	(112.114)
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2019	(192)	(137)	0	(329)
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Al 30 giugno 2019	(192)	(137)	0	(329)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2019	58.964	9.158	1.697	69.819
Al 30 giugno 2019	62.224	8.786	2.030	73.040

A seguito all'introduzione del nuovo principio IFRS 16, il Gruppo ha contabilizzato al 1° gennaio 2019 diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessivi 5.194 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza trattato in conformità al nuovo principio riguarda principalmente il diritto d'uso del Palazzo dello Sport di Roma che ammonta a 4.404 migliaia di euro ed è stato classificato nella voce "Terreni e Fabbricati". 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 include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 71.010 migliaia di euro e, oltre ai menzionati diritti di utilizzo, comprende principalmente:

- "Mediolanum Forum" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 20.774 migliaia di euro);
- immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 16.292 migliaia di euro);
- albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 14.603 migliaia di euro);
- "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano, utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 6.374 migliaia di euro);
- centrale di cogenerazione ad Assago (Milano) utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto

immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 4.802 migliaia di euro);

- “Teatro della Luna” ad Assago (Milano) utilizzato nell’ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 1.816 migliaia di euro);
- Immobili in Milano di proprietà della controllata Varsity utilizzati dalla Capogruppo e dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Milanofiori 2000 quali sedi operative (valore netto contabile al 30 giugno 2019 di 1.400 migliaia di euro).

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”;
- per 129 migliaia di euro agli investimenti effettuati sull’immobile “Frigoriferi Milanesi”.

Riguardo ai beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 16.425 migliaia di euro, questi sono riferiti ai contratti di vendita e retrolocazione dell’albergo di Milanofiori Nord gestito dalla società H2C Gestioni e del Teatro della Luna gestito da Forumnet.

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

In ragione dell’andamento delle attività operative ovvero del valore di mercato dei beni immobiliari non sono stati identificati indicatori di perdita di valore al 30 giugno 2019.

18. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 124.680 migliaia di euro (126.241 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			
All' 1 gennaio 2019	145.902	28.864	174.766
Incrementi	850	97	947
Decrementi	0	0	0
Riclassifica alla voce Rimanenze	(729)	(113)	(842)
Al 30 giugno 2019	146.023	28.848	174.871
Ammortamenti accumulati			0
All' 1 gennaio 2019	(24.421)	(17.069)	(41.490)
Ammortamenti del periodo	(1.230)	(649)	(1.879)
Riclassifica alla voce Rimanenze	140	73	213
Al 30 giugno 2019	(25.511)	(17.645)	(43.156)
Svalutazioni			0
All' 1 gennaio 2019	(7.035)	0	(7.035)
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Al 30 giugno 2019	(7.035)	0	(7.035)
Valore contabile			0
All' 1 gennaio 2019	114.446	11.795	126.241
Al 30 giugno 2019	113.477	11.203	124.680

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

Gli incrementi si riferiscono principalmente per 722 migliaia di euro all'acquisto di un complesso immobiliare sito in Trezzano sul Naviglio (MI) dalla società controllata Varsity.

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, è 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. Il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

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 (Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare e Immobiliare Cascina Concorezzo), proprietarie rispettivamente di un complesso immobiliare a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

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

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)	52.399	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%
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.675	716	13%

(*) Canoni di locazione annui previsti a regime dei 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.

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

19. Attività immateriali

Ammontano a 394 migliaia di euro rispetto a 366 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

A seguito all'introduzione del nuovo principio IFRS 16, il Gruppo ha contabilizzato al 1° gennaio 2019, diritti d'uso relativi ai contratti di leasing operativo per complessive 40 migliaia di euro. Il contratto di locazione operativa trattato in conformità al nuovo principio si riferisce al diritto d'uso di Bastogi relativo ad un software ed è stato classificato nella voce "Attività immateriali". Come previsto dal nuovo principio contabile il diritto d'uso delle attività prese in locazione è ammortizzato lungo la durata dei relativi contratti.

20. Partecipazioni in società controllate

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro				
	SEDE	DATA DI CHIUSURA	CAPITALE	POSSEDUTA	
	LEGALE	DELL'ESERCIZIO	SOCIALE	DA	%
	SOCIALE				
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	31 dicembre	114.515	Bastogi spa	50,06
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	70,00
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100,00
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	51,00
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90,00
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100,00
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100,00
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Imm.re spa	100,00
Sintesi spa	Milano	31 dicembre	3.033	Bastogi spa	100,00
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Sintesi spa	51,00

				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	49,00
Infrafin srl	Milano	31 dicembre	91	Camabo srl	100,00
Muggiana srl	Milano	31 dicembre	3.000	Sintesi spa	60,00
W.T.C. Italy srl	Milano	31 dicembre	52	Sintesi spa	100,00
Kolaze & Ghelon srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	90	Sintesi spa	98,50
Porta Ticinese srl	Milano	31 dicembre	31	Sintesi spa	100,00
Cueva Azul ltd	Londra	31 marzo	150	Porta Ticinese srl	100,00
Forumnet Holding spa	Assago	31 dicembre	2.500	Bastogi spa	100,00
Forumnet spa	Assago	31 dicembre	2.080	Forumnet Holding spa	100,00
All Events spa	Roma	31 dicembre	700	Forumnet spa	100,00
Live Forum srl	Assago	31 dicembre	50	Forumnet spa	100,00
Forum S.S.D.R.L.	Assago	31 dicembre	20	Forumnet spa	100,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	50	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00
Open Care Art Advisory srl	Milano	31 dicembre	10	Open Care spa	90,00

21. 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	
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	17	17	0	30%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	24	24	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>0</u>		

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

DENOMINAZIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro	
				PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro 63		20,00
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.357		17,14
Koinetica srl	Milano	31 dicembre	Euro 50	30,00	

22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a zero rispetto a 12 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 e si riferisce al valore delle partecipazioni in Immobiliare Cascina Concorezzo e nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare che risultano integralmente svalutate.

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

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

(*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 10.950 migliaia di euro.

23. 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.

24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.079 migliaia di euro (2.053 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
Finanziamenti a collegate e joint ventures	2.498	2.455
(Fondo svalutazione crediti)	(419)	(402)
TOTALE	2.079	2.053

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

- 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 esposti al netto di un fondo rettificativo per un importo di 419 migliaia di euro (402 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e 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 Immobiliare Cascina Concorezzo sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eccedente il rapporto di proporzionalità con l'altro socio nella concessione di finanziamenti alla società.

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

25. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 1.414 migliaia di euro (1.306 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	2.900	2.882
Altri crediti	4.468	4.473
(Fondo svalutazione crediti)	(7.108)	(7.108)
TOTALE	1.414	1.306

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

La voce "Crediti commerciali" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono coperti da fondo svalutazione per 2.804 migliaia di euro.

La voce “Altri crediti” è relativa principalmente a:

- crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.277 migliaia di euro);
- crediti per depositi cauzionali (164 migliaia di euro).

26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.660 migliaia di euro (3.906 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 e perdite fiscali proprie delle singole società.

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

Si precisa peraltro che non sono state rilevate altre attività per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione. In particolare si segnala che il Gruppo ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune controllate per 22.544 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 77.524 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 24.016 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

27. Rimanenze

Ammontano a 137.669 migliaia di euro (132.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) di cui 137.607 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 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 1.015 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 di 784 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 43.415 migliaia di euro sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (43.456 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

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

28. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

29. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.345 migliaia di euro (8.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 5.783 migliaia di euro rispetto a 6.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2018.

30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 32 migliaia di euro (42 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 6.934 migliaia di euro (4.752 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2019	31 dic. 2018
Crediti per IVA	197	259
Crediti tributari	693	866
Crediti verso altri:		
acconti a fornitori	204	323
altri crediti	3.163	2.730
ratei e risconti attivi	2.677	574
TOTALE	6.934	4.752

La voce altri crediti include principalmente:

- 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 contro garantito da fidejussione;
- per 730 migliaia di euro a un credito finanziario vantato nei confronti di un soggetto terzo originatosi nell'ambito dell'acquisto da parte della controllata Varsity di un complesso immobiliare a Trezzano su Naviglio (MI) avvenuto nel mese di maggio 2019. Detto credito è fruttifero di interessi e il rimborso è previsto entro il 30 novembre 2019.

I ratei e risconti attivi ammontano a 2.677 migliaia di euro e includono 1.982 migliaia di euro relativi ai 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. La parte residua di 695 migliaia di euro si riferisce ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

32. Disponibilità liquide

Ammontano a 28.063 migliaia di euro (32.529 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	27.898	32.396
Denaro e valori in cassa	165	133
TOTALE	28.063	32.529

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide dell'esercizio 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).

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

Ammontano a 60 migliaia di euro (4.223 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi, oggetto di un accordo preliminare di vendita.

Al 31 dicembre 2018 la voce includeva:

- 3.423 migliaia di euro relativo 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;
- 800 migliaia di euro relativo all'immobile a Besana Brianza, di proprietà di Varsity, oggetto di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2018 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 13 maggio 2019.

34. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

Al 30 giugno 2019 la Capogruppo detiene n. 13.339.580 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018).

Riserva sovrapprezzo azioni

Al 30 giugno 2019 tale riserva ammonta a 1.479 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2018).

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 18.533 migliaia di euro (negativo per 34.872 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2018 per 16.339 migliaia di euro.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.678 migliaia di euro (4.120 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 4.175 migliaia di euro (negativo per 3.846 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Tale riserva si riferisce:
 - per 4.016 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (3.622 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
 - per 159 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (184 migliaia di euro al 31 dicembre 2018). Il contratto è stato contabilizzato con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value, in quanto la relazione di copertura non è stata più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 503 migliaia di euro (negativo per 274 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 53.656 migliaia di euro (55.952 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 147.565 migliaia di euro (145.577 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 14.

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.

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

- 37.175 migliaia di euro si riferiscono al finanziamento in pool di Sintesi oggetto di ridefinizione nel mese di dicembre 2018. Tale finanziamento è supportato da pegno sul 51% delle quote sociali di Camabo srl oltre che da fideiussione rilasciata da Bastogi in qualità di controllante e pegno sul 100% delle azioni di Forumnet Holding Spa;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
- 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)
- 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;
- 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
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 17.555 migliaia di euro;

- 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;
- 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;
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.815 migliaia di euro;

- 9.779 migliaia di euro corrispondono al mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte di Banca Nazionale del Lavoro e dalla Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi. Il 29 luglio 2016 è stato rimodulato il debito con rate semestrali coerenti con i flussi sottostanti attesi e rata finale di 7 milioni di euro al 27 luglio 2022. Le principali condizioni sono le seguenti:

- scadenza: 2022;
- tasso di riferimento: Linea Amortizing Euribor maggiorato di uno spread di 180 basis points - Linea Bullet Euribor maggiorato di uno spread di 240 basis points;
- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 33.600 migliaia di euro;
- su tale finanziamento risulta in essere, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 2,9 milioni di euro, tasso di riferimento al 3,14% e scadenza 27 luglio 2020;

- 5.445 migliaia di euro sono relativi ai finanziamenti concessi da Unicredit e Banco BPM di cui Bastogi nell'esercizio precedente ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie. Le principali condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;

- 2.743 migliaia di euro per un mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile di proprietà in via Piranesi 14 a Milano. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2026;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 11.160 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 955 migliaia di euro;

- 2.311 migliaia di euro si riferiscono all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 267 migliaia di euro;

- 2.224 migliaia di euro sono riferiti alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2023;
 - rimborso: 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;

- 2.345 migliaia di euro per il mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano. Le condizioni sono le seguenti:
 - scadenza: 2027;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca sugli immobili in Milano, per 9.000 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.071 migliaia di euro;

- 156 migliaia di euro relativi 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 102 migliaia di euro;

Al 30 giugno 2019 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 358.000 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Forum Immobiliare srl	Teatro della Luna ad Assago (MI)	1.816	515	1.684	2.199	leasing finanziario	2022	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile in via Piranesi Milano	21.967	822	9.779	10.601	mutuo ipotecario	2022	
Infrafin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.217	0	37.175	37.175	finanziamento in pool consolidamento delle linee chirografarie	2020	
			4.646	21.409	26.055		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)	52.399	2.363	28.401	30.764	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.646						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	46.809						
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	0	35.577	35.577	mutuo ipotecario (**)	2023	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.675	555	2.224	2.779	mutuo ipotecario	2023	
Società del Palazzo del Ghiaccio	Immobile in via Piranesi n. 14 Milano	6.374	445	2.743	3.188	mutuo ipotecario	2026	
Varsity srl	Immobili a Milano	3.711	297	2.345	2.642	mutuo ipotecario	2027	
			206.648	12.522	180.999	193.521		

(*) 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 Ginestra in capo alla controllata Lenta Ginestra

37. Posizione finanziaria netta

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

		Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		30 giu. 2019	31 dic. 2018
A. Cassa		165	133
B. Altre disponibilità liquide		27.898	32.396
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)		28.080	32.546
E. Crediti finanziari correnti		2.330	1.600
F. Debiti bancari correnti		447	436
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		11.451	17.382
H. Altri debiti finanziari correnti		4.113	2.935
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)		16.011	20.753
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)		(14.399)	(13.393)
K. Debiti bancari non correnti		147.565	145.577
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		53.876	50.493
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)		201.441	196.070
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		187.042	182.677
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione		187.059	182.694
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		187.042	182.677

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	36-43	163.395	(4.596)	(217)	0	881	159.463
Passività da leasing	38	43.246	(1.463)	11	0	5.307	47.101
Altre passività finanziarie	42	10.181	0	0	707	0	10.888
TOTALE		216.822	(6.059)	(206)	707	6.188	217.452

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 6.059 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa per 206 migliaia di euro agli interessi scaduti al 31 dicembre 2018 e rimborsati come descritto in nota 36.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da Leasing", si riferiscono per 5.234 migliaia di euro all'introduzione dell'IFRS 16; si rimanda alla Nota 38 per maggiori dettagli. La parte residuale delle variazioni non monetarie è principalmente dovuta ai ratei interessi maturati ma non ancora liquidati.

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 47.101 migliaia di euro (43.247 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 42.988 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 28.002 migliaia di euro);
- 4.113 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 retroattivamente 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 5.234 migliaia di euro principalmente riferito all'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma gestito dalla società controllata All Events per la quale è stata iscritta una passività finanziaria al 1° gennaio 2019 pari a 4.404 migliaia di euro.

L'importo è relativo principalmente:

- 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 con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 4.404 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da All Events con EUR Spa per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma fino al 30 novembre 2024. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 2.199 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro della Luna, con scadenza 2022;
- per 740 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.
- per 45 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria stipulato da Cascina Agricola Sant'Alberto relativo ad attrezzature per l'attività di panificazione con scadenza 22 gennaio 2023;
- per 39 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 39 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Forumnet;
- per 6 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'acquisto di un'autovettura stipulato da Bastogi e con scadenza finale prevista nel mese di marzo 2020.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 7.819 migliaia di euro (10.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) così distinti:

	31 dic. 2018	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2019
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.176	0	(150)	1.026
Altri fondi	8.954	434	(2.595)	6.793
TOTALE	10.130	434	(2.745)	7.819

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

La voce "Altri fondi" si decrementa di 2.595 migliaia di euro riferiti per 2.336 migliaia di euro all'utilizzo degli accantonamenti relativi agli oneri futuri derivanti dalla definizione delle liti fiscali perfezionata nel mese di maggio 2019. Gli incrementi del periodo si riferiscono principalmente a possibili oneri futuri derivanti (i) da imposte e tasse sui beni immobiliari ovvero da (ii) costi per servizi di varia natura riconducibili ad alcuni immobili di proprietà (es. servizi di natura manutentiva).

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.815 migliaia di euro (4.448 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 dell'esercizio è stata la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro
Saldo al 31 dicembre 2018	4.448
Accantonamenti	286
Oneri Finanziari	29
(Utili)/Perdite attuariali	232
TFR liquidato/utlizzato	(151)
Saldo al 30 giugno 2019	4.815

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 20.857 migliaia di euro (20.994 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee fra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 21.016 migliaia di euro (18.587 migliaia di euro del 31 dicembre 2018) e si riferiscono:

- per 10.888 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (10.181 migliaia di euro al 31 dicembre 2018);
- per 3.935 migliaia di euro (3.859 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) alla valorizzazione dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana in seguito all'eventuale ridefinizione della capacità edificatoria del terreno;
- per 2.362 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (852 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 1.539 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.340 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 11.898 migliaia di euro (17.818 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 36, 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.

Si dettano nel seguito le quote dei finanziamenti esigibili entro l'esercizio successivo:

- 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;
- 2.363 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 1.206 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso a Bastogi da UniCredit;
- 822 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Frigoriferi Milanesi a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 603 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento concesso a Bastogi dal Banco BPM;
- 555 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 486 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 445 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 297 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di Varsity a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari;
- 11 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario di S'Isca Manna su una unità abitativa in Sardegna;
- 4 migliaia di euro sul finanziamento alla Cascina Sant'Alberto da parte del Credito Valtellinese.

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

- per 244 migliaia di euro a Open Care;
- per 44 migliaia di euro a Frigoriferi Milanesi;
- per 3 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

La voce include infine ulteriori 156 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 31.888 migliaia di euro (27.704 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, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Alcune opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili. Inoltre la voce include debiti commerciali di varia natura relativi alle attività non immobiliari del Gruppo.

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 precisa che al 30 giugno 2019 risultano scadute posizioni per complessivi 7 milioni di euro (0,3 milioni di euro relativi a Bastogi Spa) detto importo include 0,5 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa). Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 7.519 migliaia di euro (8.189 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono:

- per 3.527 migliaia di euro (3.930 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per IRAP di cui scaduti per 1.182 migliaia di euro; l'importo include anche 1.816 migliaia di euro relativi all'imposta all'anno 2018, 293 migliaia di euro all'imposta corrente, 236 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2004, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi;
- per 2.237 migliaia di euro (2.275 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2012, 2013, 2016 e 2017 e all'acconto anno 2019 per 1.654 migliaia di euro (nessun importo relativo a Bastogi Spa), (ii) alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2012 e 2013 per 583 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 522 migliaia di euro a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo include debiti scaduti per complessivi 141 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi) e debiti per 271 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 455 migliaia di euro (855 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per IRES, relativi principalmente alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse;
- per 379 migliaia di euro (505 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 270 migliaia di euro (334 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) al debito verso l'Erario per IVA; tale importo ricomprende imposte per 162 migliaia di euro relative agli anni precedenti, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi e per 108 migliaia di euro relativo all'imposta corrente;
- per 129 migliaia di euro (0 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ad imposta di registro dovuta da Milanofiori Sviluppo.

46. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 672 migliaia di euro (692 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) ed è relativa principalmente, per 650 migliaia di euro, alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate e ancora da versare.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 15.004 migliaia di euro (16.071 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 2.550 migliaia di euro (2.873 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso amministratori e sindaci;
- 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 1.382 migliaia di euro (1.295 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 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a debiti per prestazioni professionali;
- per 825 migliaia di euro (860 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini;
- per 553 migliaia di euro (720 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per spese condominiali e comprensoriali relative principalmente al comparto di Milanofiori Nord;
- per 466 migliaia di euro (1.309 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per incassi per conto terzi effettuati principalmente dalla società Forumnet;
- per 35 migliaia di euro (753 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

La voce include inoltre ratei e risconti per 3.858 migliaia di euro (4.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferisce principalmente:

- per 1.902 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonchè a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi alle società del settore "Intrattenimento";
- per 949 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni immobiliari delle società del settore "Immobiliare";
- per 916 migliaia di euro relativi a contratti stipulati con la clientela del settore "Arte e Cultura".

48. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 4.692 migliaia di euro (2.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e si riferiscono principalmente:

- per 2.618 migliaia di euro (380 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 955 migliaia di euro (898 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a fideiussioni rilasciate verso Enti pubblici;
- per 635 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 484 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2018) alle fideiussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività alla società G.D.A. – Open Care Servizi.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 120.856 migliaia di euro (115.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) e sono relativi ai beni di terzi in custodia presso la controllata Open Care.

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

Impegni

Gli impegni ammontano a 34.311 migliaia di euro (32.040 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);
- all'investimento di All Events relativo a lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma, come previsto dalla nuova concessione di servizi stipulato con EUR Spa (3.600 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.

49. Rapporti con parti correlate

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

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

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	30 giu. 2019	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	25.266	3	0	3	0%
Proventi e altri ricavi	3.941	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	4.331	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(815)	0	(326)	(326)	40%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.797)	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(10.210)	(10)	(1.569)	(1.579)	15%
Costi per godimento beni di terzi	(74)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(5.956)	0	(547)	(547)	9%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.473)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.334)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.163)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	3.716	(7)	(2.442)	(2.449)	(66%)
Risultato da partecipazioni	(12)	(12)	0	(12)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	(12)	0	(12)	100%
Proventi finanziari	250	25	0	25	10%
Oneri finanziari	(4.629)	0	(8)	(8)	0%
- di cui non ricorrenti	(557)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(687)	(6)	(2.450)	(2.456)	357%
Imposte del periodo	(565)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.252)	(6)	(2.450)	(2.456)	196%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(1.252)	(6)	(2.450)	(2.456)	196%

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 (1.340 migliaia di euro).

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

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 (1.258 migliaia di euro).

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA'	30 giu. 2019	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	73.040	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	124.680	0	0	0	0%
Attività immateriali	394	0	0	0	0%
Partecipazioni	103	0	103	103	100%
Crediti verso società correlate	2.079	2.079	0	2.079	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.414	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.660	0	0	0	0%
Totale	205.370	2.079	103	2.182	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	137.669	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.345	0	70	70	1%
Altri crediti verso società correlate	32	32	0	32	100%
Altri crediti ed attività correnti	6.934	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	28.063	0	0	0	0%
Totale	181.060	32	70	102	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	386.490	2.111	173	2.284	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.079 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come descritto alla nota 24.

ATTIVITA'	31 dic. 2018	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	69.819	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	126.241	0	0	0	0%
Attività immateriali	366	0	0	0	0%
Partecipazioni	63	12	51	63	100%
Crediti verso società correlate	2.053	2.053	0	2.053	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.306	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.906	0	0	0	0%
Totale	203.754	2.065	51	2.116	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	132.600	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.938	0	69	69	1%
Altri crediti verso società correlate	42	42	0	42	100%
Altri crediti ed attività correnti	4.752	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	32.529	0	0	0	0%
Totale	178.878	42	69	111	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	4.283	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	386.915	2.107	120	2.227	1%

I crediti verso società correlate pari a 2.053 migliaia di euro sono relativi a finanziamenti come descritto alla nota 24.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2019	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(18.533)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.678)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(208)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	16.680	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	53.656	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	70.336	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	147.565	0	0	0	0%
Passività da leasing	42.988	0	5	5	0%
Fondi rischi ed oneri	7.819	3.400	0	3.400	43%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.815	0	394	394	8%
Passività per imposte differite	20.857	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	21.016	0	0	0	0%
Totale	245.060	3.400	399	3.799	2%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	11.898	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.113	0	21	21	0%
Debiti commerciali	31.888	10	1.455	1.465	5%
Debiti tributari	7.519	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	672	672	0	672	100%
Altri debiti e passività correnti	15.004	0	2.986	2.986	20%
Totale	71.094	682	4.462	5.144	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	316.154	4.082	4.861	8.943	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	386.490	4.082	4.861	8.943	2%

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(34.872)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.120)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	16.339	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.446	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	55.952	0	0	0	
PATRIMONIO NETTO	73.398	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	145.577	0	0	0	0%
Passività da leasing	40.312	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	10.130	3.400	0	3.400	34%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.448	0	342	342	8%
Passività per imposte differite	20.994	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	18.587	0	0	0	0%
Totale	240.048	3.400	342	3.742	2%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	17.818	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.935	0	0	0	0%
Debiti commerciali	27.704	24	1.114	1.138	4%
Debiti tributari	8.189	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	692	692	0	692	100%
Altri debiti e passività correnti	16.071	0	3.202	3.202	20%
Totale	73.409	716	4.316	5.032	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	313.517	4.116	4.658	8.774	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	386.915	4.116	4.658	8.774	2%

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.237)	(9)	0%	(10.669)	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	5.617	(13)	0%	86.438	(29)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(6.846)	0	0%	(52.073)	0	0%

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	Imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	211	0	0	211
Proventi e altri ricavi	49	0	0	49
Costi per servizi	(191)	0	(235)	(426)
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Costi per il personale	0	0	(138)	(138)
Altri costi operativi	21	0	0	21
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	9.049	0	0	9.049
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari	(49)	0	0	(49)
TOTALE	9.090	0	(373)	8.717

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro			
	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	148.933	17	0	148.950
Crediti verso società correlate	0	0	0	0
Totale	148.933	17	0	148.950
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti commerciali	0	0	20	20
Crediti verso società correlate	16.814	4	0	16.818
Altri crediti e attività correnti	0	0	0	0
Totale	16.814	4	20	16.838
TOTALE ATTIVITA'	165.747	21	20	165.788

PASSIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro			
	imprese controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Passività da leasing	376	0	11	387
Fondo rischi e oneri	1.651	0	0	1.651
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	38	38
Totale	2.027	0	49	2.076
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	112	0	2	114
Debiti verso società correlate	10.705	0	0	10.705
Altri debiti e passività correnti	0	0	1.025	1.025
Totale	10.817	0	1.027	11.844
TOTALE PASSIVITA'	12.844	0	1.076	13.920

50. Informativa per settori operativi

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

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

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro					30 giu. 2019
	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Infradivisionali	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.626	11.409	3.228	4.654	(1.651)	25.266
Proventi e altri ricavi	3.149	436	251	205	(100)	3.941
Variazione delle rimanenze	4.325	0	0	6	0	4.331
Costi per acquisto di beni	(9)	(123)	(40)	(645)	2	(815)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.797)	0	0	0	0	(3.797)
Altri costi per servizi	(3.000)	(5.017)	(1.330)	(1.976)	1.113	(10.210)
Costi per godimento beni di terzi	(53)	(40)	(30)	(601)	650	(74)
Costi per il personale	(1.303)	(1.768)	(1.128)	(1.757)	0	(5.956)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.317)	(1.148)	(621)	(387)	0	(4.473)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.334)	0	0	0	0	(2.334)
Altri costi operativi	(1.035)	(638)	(256)	(220)	(14)	(2.163)
RISULTATO OPERATIVO	1.252	3.111	74	(721)	0	3.716
Risultato da interessenza nelle partecipate	(24)	0	0	0	0	(24)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.730)	(111)	(121)	(417)	0	(4.379)
di cui non ricorrenti	(557)	0	0	0	0	(557)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.502)	3.000	(47)	(1.138)	0	(687)
Imposte del periodo						(565)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						(1.252)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO						(1.252)

Valori espressi in migliaia di euro

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

51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

53. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti IRS precedentemente commentati alla Nota 42) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2018, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2019				
Strumenti finanziari derivati	0	10.888	0	10.888
Totale passività	0	10.888	0	10.888
<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2018				
Strumenti finanziari derivati	0	10.181	0	10.181
Totale passività	0	10.181	0	10.181

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Bastogi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE BENI IMMOBILIARI

AL 30 GIUGNO 2019

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.809	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	166.598
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.	(6)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(3)	
Frigoriferi Milanesi Spa	5.675	Immobile in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.	(4)	
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
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	52.399	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	891	Autorimessa via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(5)	
Sintesi spa	751	Immobile a Milano - Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	38	Immobile a Milano - Via Crocefisso	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	250	Immobile a Milano - Via Gattinara	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	137	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	60	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(5)	
Varsity srl	623	Immobili a Milano - Via Cappuccini	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	1.472	Immobili a Milano - Ple Baracca	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	129	Immobili a Milano - Via Ariosto	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	87	Immobili a Milano - Pzza Conciliazione	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	85	Immobili a Milano - Via Imbonati	Investim. Immobil.	(6)	
Varsity srl	716	Immobili a Trezzano sul Naviglio (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	124.740				166.598
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI					
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(6)	9.403
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(6)	
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(6)	
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(6)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(6)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(6)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Bright srl	30	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(6)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(6)	
Le Arcate srl	1.330	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(6)	
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	(6)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(6)	
Bastogi spa	210	Immobile a Milano - Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	(6)	
Infracin srl	48.217	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.341	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
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	8.469	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	4.012	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	34.998	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.320	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "Cascina Muggiana", Milano- Loc. Muggiana	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(6)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	137.607				236.110
TOTALE GENERALE	262.347				402.708

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2018, eventualmente aggiornata con le vendite relative al primo semestre 2019
- (2) Perizia al 30 giugno 2019
- (3) Perizia anni precedenti
- (4) Perizia al 30 giugno 2018
- (5) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione
- (6) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

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

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

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

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

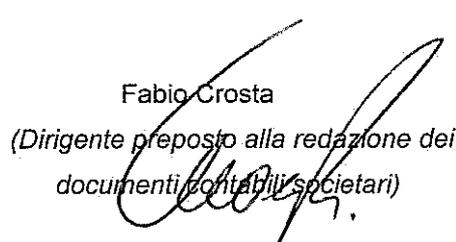
2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze 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, 27 settembre 2019

Andrea Raschi,
(Amministratore Delegato)



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



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Bastogi SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Bastogi SpA e controllate (Gruppo Bastogi) al 30 giugno 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 Bastogi 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.

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 Wührer 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. 0444293311



Richiamo di informativa

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

Milano, 30 settembre 2019

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Adriano Antonini
(Revisore legale)