



157° Esercizio

Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2018

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione
del 15 aprile 2019)**

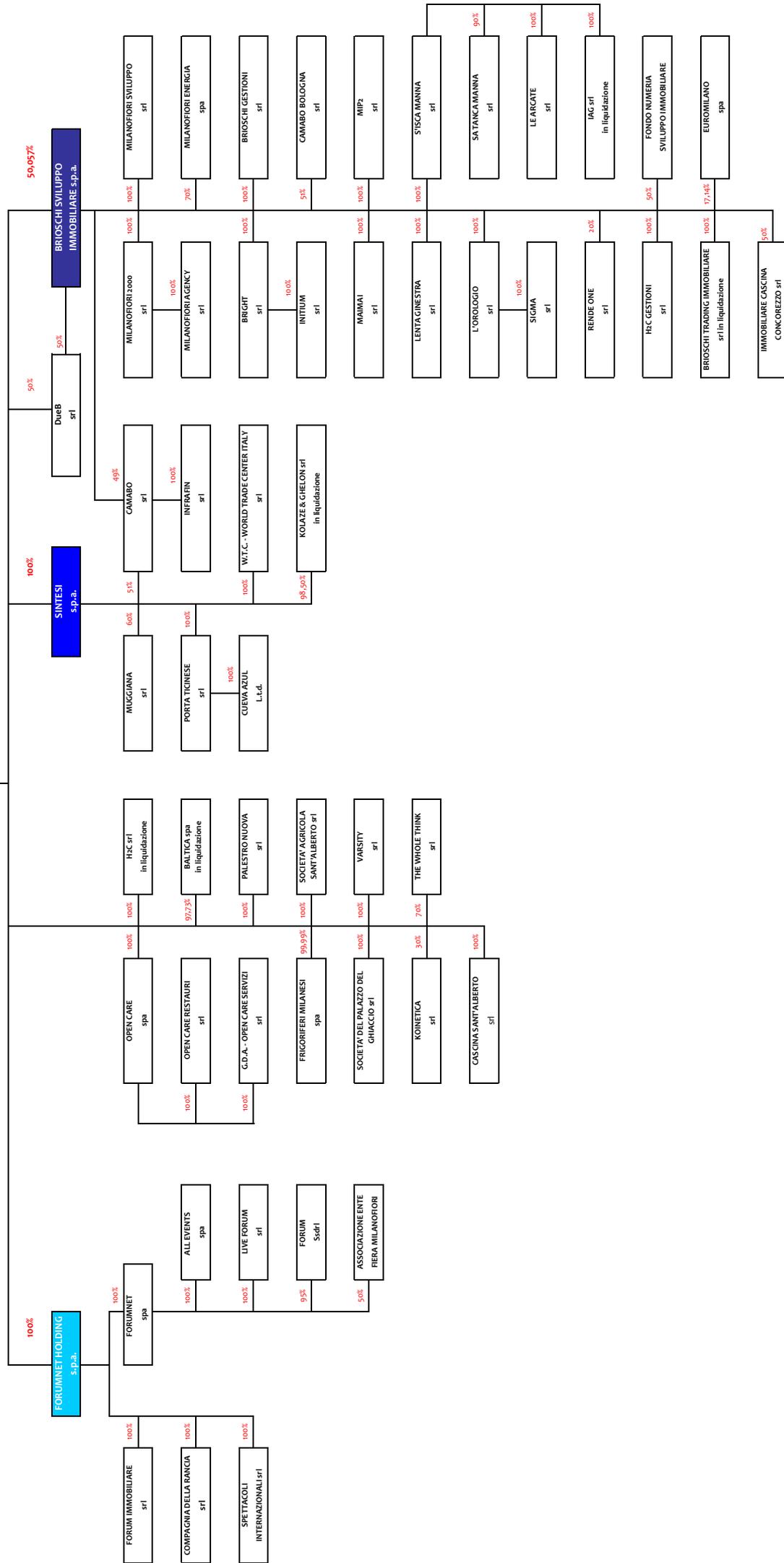
Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 8
I mercati di riferimento	pag. 9
L'azionariato	pag. 11
Il titolo	pag. 11
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	pag. 12
Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi	pag. 30
Dati sintetici consolidati	pag. 32
Settori di attività	pag. 35
Principali rischi e incertezze cui Bastogi Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 41
Risultato d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo	pag. 47
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 55
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 56
Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)	pag. 57
Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)	pag. 57
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 58
Altre informazioni	pag. 73
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi	pag. 74
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2018	pag. 101
Bilancio Consolidato del Gruppo Bastogi	pag. 102
Prospetti contabili del Gruppo Bastogi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 103
Conto economico complessivo consolidato	pag. 104
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 105
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 107
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 108
Note esplicative	pag. 110
Principi contabili significativi	pag. 110
Commento dei prospetti contabili	pag. 131
Allegati	pag. 183
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 184
Relazione della Società di Revisione	pag. 185

Bilancio separato di Bastogi spa	pag. 193
Prospetti contabili di Bastogi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 194
Conto economico complessivo	pag. 194
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 195
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 197
Rendiconto finanziario	pag. 198
Note esplicative	pag. 201
Principi contabili significativi	pag. 201
Commento dei prospetti contabili	pag. 216
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 247
Relazione della Società di Revisione	pag. 248
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 257
Convocazione dell'Assemblea	pag. 264

STRUTTURA DEL GRUPPO BASTOGI AL 31 DICEMBRE 2018

BASTOGI
s.p.a.



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers SpA

Disclaimer

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

Il Gruppo

Il Gruppo Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare (in seguito "Brioschi") Sintesi, Forumnet ed altre società.

Tramite le partecipazioni detenute, il Gruppo Bastogi opera nei seguenti settori di attività:

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

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi (50,057%), in Sintesi (100%), oltre a partecipazioni minori.

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

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000 S.r.l. e la consociata Milanofiori Sviluppo S.r.l., è proprietaria di un'area di originari 360.000 metri quadrati al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

Brioschi è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è prevista la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infrafin S.r.l., controllata al 100% da Camabo S.r.l., Bastogi detiene un'area complessiva di circa 1.100.000 metri quadrati 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.

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 nello spettacolo dal vivo e 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 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 (Palazzo dello Sport di Roma). Ha inoltre gestito e sviluppato altre importanti arene in tutto il territorio italiano (Bologna, Pesaro e Livorno) e la sua professionalità è stata richiesta anche in sede internazionale.

Insieme al Palazzo dello Sport di Roma, il Mediolanum Forum è l'unica arena italiana a rientrare nella European Arenas Association, che riunisce le maggiori realtà indoor europee.

Arte e Cultura

Le attività riconducibili al 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 della Società del Palazzo del Ghiaccio.

Il complesso di oltre 30.000 mq 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. Nel complesso 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 e oggetti preziosi.

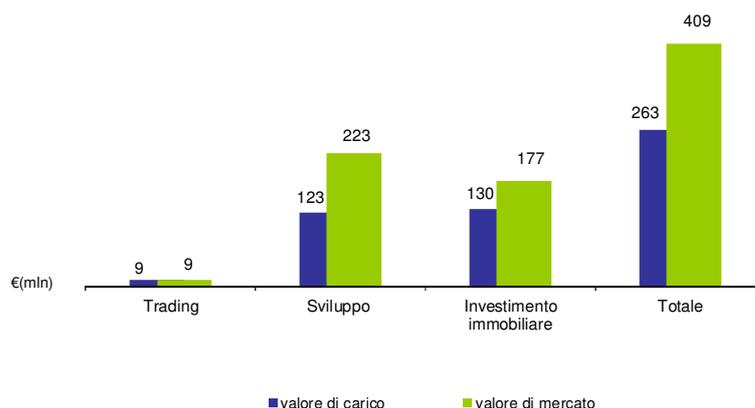
Il comparto è oggi sede di numerosi enti, aziende, associazioni e studi professionali, operanti nel settore dell'arte, della cultura, della formazione e del design, nonché ospita l'attività della controllata Open Care.

Open Care offre servizi integrati per la gestione, la valorizzazione e la conservazione di opere d'arte e oggetti preziosi. L'offerta di Open Care è articolata nei settori di art consulting, custodia, conservazione e restauro e logistica per l'arte. La divisione di art consulting fornisce alla clientela servizi di stima, expertise, inventari, progetti di valorizzazione e assistenza alla compravendita. Il dipartimento di conservazione e restauro comprende cinque laboratori specializzati nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro di dipinti e opere polimateriche, arredi lignei, arazzi e tessuti antichi, tappeti e antichi strumenti scientifici, supportati da un laboratorio di analisi fisiche e chimiche. Il settore dedicato alla logistica si occupa delle diverse fasi della movimentazione di singole opere d'arte o di intere collezioni, 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 fornisce servizi di custodia grazie a oltre 8.000 mq di caveau climatizzati e di massima sicurezza per il ricovero di dipinti, sculture, arredi, preziosi e documenti.

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Bastogi, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2018, il patrimonio immobiliare ammonta a 331 milioni di euro e include investimenti immobiliari e rimanenze, complessivamente per 263 milioni di euro, e beni strumentali per 68 milioni di euro. Nel patrimonio immobiliare non sono invece inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) rispettivamente proprietarie di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano).

Al 31 dicembre 2018, anche secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato degli investimenti immobiliari e delle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 409 milioni di euro, a fronte del menzionato valore di carico alla stessa data di 263 milioni di euro. Nel grafico seguente se ne riporta il dettaglio per principale destinazione di progetto.



La storia

Bastogi spa è la più antica società quotata alla Borsa Valori italiana ancora in attività.

1862 - Il 18 settembre 1862 viene costituita a Torino la “Società Italiana per le Strade Ferrate Meridionali” con lo scopo di sfruttare la concessione, ottenuta dal Parlamento ad opera di Piero Bastogi, per la costruzione e l’esercizio di linee ferroviarie nel Sud del Paese.

1863 - Nel 1863 la “Società Strade Ferrate Meridionali” viene quotata alla Borsa Valori di Milano. La società estende la propria attività ferroviaria aumentando il capitale sociale, parte del quale viene investito in altre attività.

1906 - Nel 1906 lo Stato procede al riscatto e alla successiva nazionalizzazione delle linee ferroviarie. La “Società Strade Ferrate Meridionali” si trasforma in finanziaria, investendo nel settore elettrico, in imprese immobiliari e di costruzione, in obbligazioni e titoli di Stato nazionali ed esteri.

Anni '50/anni '60 - La società assume un ruolo peculiare nel panorama industriale di quegli anni. Aumenta più volte il capitale e acquista importanti partecipazioni, tra le quali Montedison e Italcementi; nel suo Consiglio di Amministrazione siedono i rappresentanti dei principali gruppi industriali del Paese.

Anni '70 - Nel 1972 la “Società Strade Ferrate Meridionali” assume la denominazione di Bastogi Finanziaria e nel 1978, a seguito dell’incorporazione dell’Istituto Romano dei Beni Stabili, modifica la propria ragione sociale in Bastogi IRBS.

Anni '80 - Nel 1983 Italmobiliare, con l’acquisizione del 23% della società, diviene il maggiore azionista di Bastogi IRBS, che avvia un processo di alienazione delle partecipazioni industriali, concentrandosi sul settore immobiliare. Nel 1986 SAPAM acquisisce una quota del 58,4% di Bastogi IRBS e, un anno dopo, viene modificata la denominazione sociale in Bastogi.

Anni '90 - Nel 1990 il Gruppo Cabassi rileva il 47% della società, consolidando la sua presenza nel campo immobiliare e in quello dei servizi. Nello stesso anno nasce il Forum di Assago, oggi Mediolanum Forum. Nel 1994 Bastogi acquisisce il 50,3% di Brioschi Finanziaria e affianca alla tradizionale attività immobiliare quella della logistica ad alto valore aggiunto, tramite la storica Frigoriferi Milanese, di cui rileva l’83,11% del capitale sociale.

2002 - Al 2002 risale l’acquisizione di Nuova Accademia, società di gestione della Nuova Accademia di Belle Arti di Milano, nata nel 1980 su iniziativa di alcuni artisti di fama internazionale.

2003 - Nel 2003 il complesso dei Frigoriferi Milanese inizia un processo di riconversione, anche strutturale, volto a ospitare la nuova proposta di servizi integrati per l’arte con il marchio Open Care. Nello stesso anno nasce il Teatro della Luna, progettato per ospitare i più grandi musical con le loro imponenti scenografie, e riapre il Palazzo dello Sport di Roma, come spazio polifunzionale dopo un importante intervento di riqualificazione a cura del Gruppo ForumNet.

2006 - Nel 2006 Milanofiori 2000 avvia i lavori di costruzione del progetto Milanofiori Nord su un’area di 360.000 mq e 218.000 mq di SLP con destinazione terziaria, commerciale e residenziale.

2007 - Nel giugno del 2007 Bastogi dà avvio alla realizzazione di un progetto imprenditoriale relativo alla gestione e allo sviluppo di attività alberghiere (H2C).

2009 - Nel 2009 viene ceduta l’intera partecipazione detenuta in Nuova Accademia e viene dato avvio al progetto di valorizzazione del complesso Frigoriferi Milanese, attraverso lo sviluppo di iniziative, collaborazioni ed attività dedicate all’arte e alla cultura.

2012 - Il 18 settembre 2012 Bastogi festeggia 150 anni di storia e si presenta con un nuovo logo.

2014 - Nel 2014 Bastogi dà avvio all’operazione di fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna, divenuta efficace l’1 gennaio 2015.

2018 - Nel 2018, tramite la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare, viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy. Il complesso è stato il frutto di un importante progetto di recupero dello storico Istituto Sieroterapico Milanese nella zona Navigli di Milano, con interventi di riqualificazione degli edifici storici e la costruzione di tre nuove strutture integrate nel comparto esistente, su un’area complessiva di oltre 36.000 mq.

I mercati di riferimento

Il mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

Il mercato dell'arte

Secondo lo studio The Art Market 2019, curato da Clare McAndrew per Art Basel & UBS, nel 2018 il mercato globale dell'arte ha raggiunto un valore complessivo di 67,4 miliardi di dollari segnando un +6% sul 2017 proseguendo un trend positivo di crescita dopo un difficile 2016.

A guidare il risultato complessivo, USA, UK e Cina – che da soli valgono l'84% del mercato. Gli Stati Uniti, con un fatturato complessivo di 29,9 miliardi di dollari (+2% sul 2017; 44% del mercato) hanno raggiunto il miglior risultato di sempre. Il Regno Unito ha totalizzato 14,4 miliardi di dollari (+4% sul 2017, 21% del mercato); la Cina, al terzo posto, ha raggiunto un fatturato totale di 12,9 miliardi di dollari (-3% sul 2017, 19% del mercato).

Il settore dominante è quello delle gallerie che ricopre il 54% del mercato, sempre più condizionato da pochissimi operatori. L'andamento di quest'ultimo settore, infatti, visto nel suo complesso, è stato positivo, con un fatturato di 35,9 miliardi di dollari (+7% sul 2017), ma soltanto grazie ad una minoranza di operatori con un giro d'affari tra i 10 e i 50 milioni di dollari e che hanno fatto registrare un +17%. Le realtà con un fatturato inferiore ai 250 migliaia di dollari invece hanno subito un calo del -18%.

Le vendite all'asta pesano invece per il 46% raggiungendo un fatturato complessivo di 29,1 miliardi di dollari (escluse le vendite private), segnando un +3% rispetto al 2017. Anche in questo caso i mercati più importanti sono Stati Uniti (40%, 11,8 miliardi di dollari, +18% sul 2017), Cina (29%, 8,5 miliardi di dollari, - 9%) e Regno Unito (18%, 5,3 miliardi di dollari, +15%), che da soli valgono per l'88% dell'intero mercato (+4% sul 2017).

In tutto questo, il mercato italiano ha un peso sempre più marginale ed è stato relegato all'interno del report di Art Basel in un generico "resto del mondo" con un giro d'affari intorno ai 431,4 milioni di dollari confermando la situazione dell'anno precedente dove i piccoli player che costituiscono il tessuto del mercato nazionale sono penalizzati rispetto al rafforzamento di pochi grandi operatori internazionali; discorso valido sia per l'arte antica che per quella moderna e contemporanea. All'interno di questa situazione stagnante, una nota positiva: secondo il report di Art Price il mercato italiano delle aste d'arte è cresciuto del +17% rispetto al 2017, attestandosi sui 201,5 milioni di dollari con l'1.3% delle quote di mercato in valore e 4% in volume.

Il mercato dell'intrattenimento

Sulla base delle indicazioni fornite dai membri della European Arenas Association, il 2018 è stato un ulteriore anno di crescita delle performance per le arene polifunzionali in Europa. L'esperienza dal vivo, dagli spettacoli alle arene ai festival, continua a rappresentare la scelta di acquisto preferita nel settore dell'intrattenimento e il modo migliore per celebrare i propri artisti preferiti, condividendo l'esperienza con altri fan.

Il 2018 è stato un anno molto positivo anche per le arene gestite dal Gruppo, con 260 eventi organizzati presso il Mediolanum Forum e il Palazzo dello Sport di Roma e un'affluenza di pubblico di circa 2.700.000 persone.

Gli eventi musicali hanno rappresentato il 59% del totale numero di eventi ospitati con un'affluenza di pubblico del 57% circa, con artisti di richiamo internazionale come gli U2, Lady Gaga, Depeche Mode, Rod Stewart e cantanti italiani come Claudio Baglioni, Laura Pausini e Jovanotti (presente con ben 14 date al Mediolanum Forum e 10 al Palazzo dello Sport di Roma).

Come la musica, anche lo sport continua ad essere determinante per il buon andamento del settore, rappresentando il 21% del numero degli eventi ospitati e con un'affluenza di pubblico del 20% circa. Nel corso del 2018 si sono svolti nelle due arene più di 60 eventi sportivi e manifestazioni di portata internazionale, come il Campionato Mondiale di Pattinaggio sul Ghiaccio con 5 giorni di gare che hanno riempito il Mediolanum Forum con oltre 65.000 spettatori e il Campionato Mondiale di Pallavolo, visto in diretta televisiva da 3 milioni di spettatori e con oltre 36.000 presenze nell'arena milanese.

Al Teatro della Luna, nel 2018 si sono tenute 124 repliche con circa 150.000 spettatori.

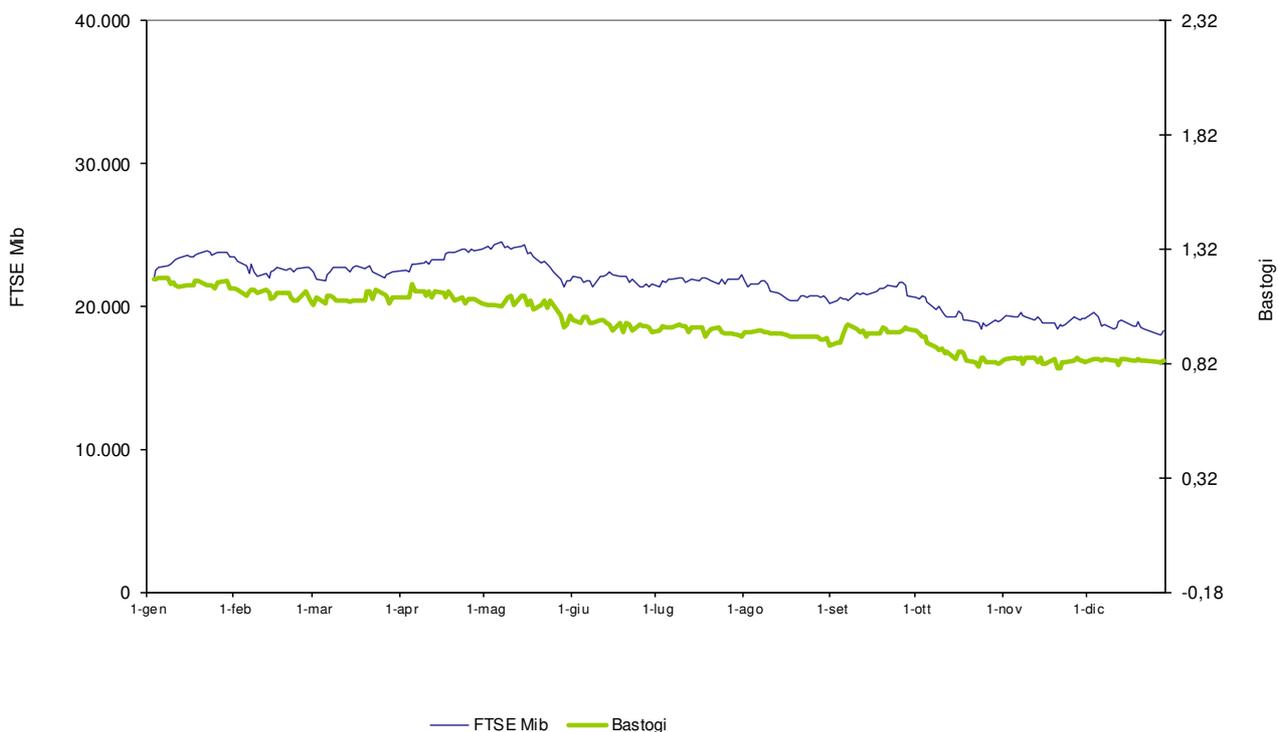
L'azionariato

Al 15 aprile 2019, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Azionista	Partecipazione
Matteo Giuseppe Cabassi	23,22%
Marco Roberto Cabassi	20,83%
Maria Chiara Cabassi	15,54%
Mariagabriella Cabassi	15,49%
Merfin S.S.	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	10,79%

Il titolo

Bastogi è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2018 i volumi si sono aggirati mediamente intorno alle 9,5 migliaia di azioni scambiate giornalmente. Di seguito si riporta il grafico relativo all'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



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

Premessa

La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), aggiornata al 15 aprile 2019, illustra il sistema di Corporate Governance di Bastogi spa (di seguito, "Bastogi"), in vigore nel corso dell'esercizio 2018. Secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la Relazione fornisce una descrizione generale del sistema di governo societario e degli assetti proprietari, nonché riporta le informazioni in merito all'adesione al Codice di Autodisciplina delle società quotate italiane edito nel marzo 2006 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina") e successivamente aggiornato. La Relazione illustra inoltre le principali pratiche di governance, i meccanismi di funzionamento degli organi societari e il sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Bastogi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 23 maggio 2019, in prima convocazione, e per il 24 maggio 2019, in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, l'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2018. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico e pubblicata sul sito internet della Società (www.bastogi.com) nella sezione Corporate Governance, nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

Profilo dell'emittente

Alla data della Relazione, il capitale sociale di Bastogi è di 49.116.015,00 euro ed è costituito da 123.612.844 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri che rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio Sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 24 maggio 2018 per il triennio 2018-2020, ovvero fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci (ad eccezione di quelli eventualmente attribuiti per incarichi speciali), alla responsabilità degli amministratori, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e, in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 27 giugno 2013, su proposta motivata dell'organo di controllo, l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers spa, per nove esercizi a partire dal 2013.

Dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le sue controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Bastogi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del Codice Etico adottato dalla Società a partire dal 2004.

La Società rientra nella definizione di “PMI” di cui all’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF, e dell’art. 2 ter del Regolamento Emittenti Consob, sulla base di un valore medio di capitalizzazione, includendo le azioni proprie, pari a 148.036 migliaia di euro nel 2017 e a 123.555 migliaia di euro nel 2018 e di fatturato (considerando i ricavi delle vendite e delle prestazioni e i proventi ed altri ricavi) pari a 83.131 migliaia di euro nel 2017 e pari a 90.347 migliaia di euro nel 2018.

Informazioni sugli assetti proprietari

Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Bastogi al 31 dicembre 2018 è pari a 49.116.015 euro ed è composto da 123.612.844 azioni ordinarie (includendo le azioni proprie) prive di valore nominale.

Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana spa, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

Restrizioni al trasferimento delle azioni

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

Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale

Alla data della Relazione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi degli artt. 114 comma 7 e 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), le partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Bastogi sono indicate nella seguente tabella:

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % sul capitale ordinario	Quota % sul capitale votante*
Matteo Giuseppe Cabassi	Matteo Giuseppe Cabassi	23,22%	23,22%
Marco Roberto Cabassi	Marco Roberto Cabassi	20,83%	20,83%
Maria Chiara Cabassi	Maria Chiara Cabassi	15,54%	15,54%
Mariagabriella Cabassi	Mariagabriella Cabassi	15,49%	15,49%
Paolo Andrea Colombo	Merfin S.S.	5,94%	5,94%
Bastogi (azioni proprie)	Bastogi (azioni proprie)	10,79%	10,79%

* Si ricorda che le azioni proprie sono da considerarsi azioni votanti il cui diritto di voto è solo temporaneamente sospeso ai sensi di legge.

Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo

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

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

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

Restrizioni al diritto di voto

Alla data della Relazione non sono previste restrizioni al diritto di voto ad eccezione della sospensione del diritto di voto a norma del comma 2 dell’art. 2357-ter del codice civile relativamente alle n. 13.339.580 azioni proprie.

Accordi tra azionisti

Non risultano accordi tra soci rilevanti, ai sensi dell’art. 122 del TUF.

Clausole di change of control e disposizioni statutarie in materia di OPA

Alla data della Relazione, né Bastogi, né le società controllate, hanno sottoscritto accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo di Bastogi, ovvero delle società controllate, ad esclusione di alcuni accordi di finanziamento che prevedono clausole di decadenza in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Bastogi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento al contratto di finanziamento erogato a Lenta Ginestra da Banca Nazionale del Lavoro, garantito dall'ipoteca sull'area di Monza; al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano); ed infine al contratto di finanziamento erogato da GE Capital Interbanca (ora Banca IFIS) e Banca Nazionale del Lavoro a Frigoriferi Milanesi.

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

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

Il capitale sociale può essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria che, a tal fine, può conferire al Consiglio di Amministrazione apposita delega ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 C.C.. Ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, la società può acquistare azioni proprie nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. Il 15 ottobre 2014 l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha deliberato di:

- (i) autorizzare il Consiglio di Amministrazione alla disposizione delle azioni proprie rivenienti dalla fusione di Raggio di Luna in Bastogi, ai sensi dell'articolo 2357-ter, comma 1, del C.C.;
- (ii) conferire al Consiglio di Amministrazione una delega, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2443 del C.C., esercitabile entro il 14 ottobre 2019, ad aumentare il capitale sociale a pagamento per un importo complessivo massimo di 100.000.000,00 euro, comprensivo di eventuale sovrapprezzo, in una o più volte e anche in più tranches, mediante emissione di azioni da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del C.C. e/o con esclusione o limitazione del diritto di opzione degli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441, commi 4, primo periodo, 5 e 8, del C.C..

Attività di direzione e coordinamento

Alla data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti, ai sensi dell'art. 2497 C.C..

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

Compliance

Bastogi aderisce al Codice di Autodisciplina (accessibile sul sito web di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm), avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di Corporate Governance ai principi e criteri applicativi previsti dal Codice di Autodisciplina. L'adesione al Codice di Autodisciplina, formalizzata con delibera consiliare il 12 novembre 2012, è commisurata alle dimensioni della Società. A partire dall'1 dicembre 2008, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo. Tali documenti sono disponibili sul sito della Società nella sezione *Corporate Governance*. Bastogi e le sue controllate non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di Corporate Governance del Gruppo.

Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie

Ai sensi dello Statuto vigente, la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione è effettuata dall'Assemblea ordinaria sulla base di liste presentate dai soci, nelle quali devono essere indicati non più di 7 candidati elencati in ordine progressivo. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo, arrotondato per eccesso all'unità superiore, dei candidati.

Hanno diritto a presentare le liste i soci che rappresentino, da soli o insieme ad altri, almeno un quarantesimo del capitale sociale. Come previsto dall'art. 147-ter del TUF, le liste devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione, unitamente ai curricula professionali dei candidati e alla dichiarazione di accettazione dell'incarico e di inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità. Le liste sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della società e con le altre modalità previste dal Regolamento Emittenti, almeno 21 giorni prima dell'Assemblea.

La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Le liste devono inoltre indicare i candidati in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. L'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione avviene selezionando dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella stessa, tutti gli amministratori, secondo il numero fissato dall'Assemblea, eccetto l'amministratore riservato alla lista di minoranza. Tra le restanti liste non collegate in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, risulta eletto amministratore il primo candidato della lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. In caso di parità di voti, si procede a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea: risulta eletto il primo candidato della lista che ottiene la maggioranza semplice dei voti ed è in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente.

Lo Statuto, in conformità con la normativa regolamentare vigente, al fine di favorire la presentazione di liste di minoranza, vieta ai soci assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C., o appartenenti al medesimo gruppo, o partecipanti a un patto parasociale avente ad oggetto azioni della Società, di presentare o di votare più di una lista per la nomina degli amministratori. Lo Statuto prevede che, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare, per dimissioni o per altre cause, uno o più componenti del Consiglio di Amministrazione senza che venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione provvede alla loro sostituzione per cooptazione, secondo quanto disposto dall'art. 2386 C.C.. Qualora dovesse invece cessare l'incarico di almeno la metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione e deve essere convocata d'urgenza un'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

A fronte delle dimensioni della Società e del rispetto dei termini del mandato dimostrato dai consiglieri nel tempo, non sono stati istituiti piani di successione per la sostituzione degli amministratori esecutivi. Per quanto concerne le modifiche statutarie, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, l'Assemblea straordinaria adotta le delibere concernenti le variazioni da apportare allo Statuto della Società e sulle altre materie di sua competenza, fermo restando quanto previsto dall'art. 2365, comma 2 C.C. e dall'art. 29 dello Statuto.

Composizione

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C.. L'Assemblea del 24 maggio 2018 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e, sulla base dell'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi ha nominato i signori: Marco Cabassi (presidente), Andrea Raschi (amministratore delegato), Sara Barbé, Giulio Ferrari, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva.

Nella tabella che segue si riporta la composizione al 31 dicembre 2018 del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro. Per i curricula professionali di ciascun amministratore si rimanda al sito internet della società (www.bastogi.com) nella sezione *Corporate Governance*.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Prima nomina ²	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi ⁴
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina ³		
Marco Cabassi	Presidente	24/05/18	M	15/06/15	*				100%	-
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	24/05/18	M	29/04/09	*				100%	-
Sara Barbé	Consigliere	24/05/18	M	15/06/15		*	*	*	100%	-
Giulio Ferrari	Consigliere	24/05/18	M	29/04/09		*			100%	-
Rebeca Gómez Tafalla	Consigliere	24/05/18	M	24/05/18		*	*	*	83%	-
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	24/05/18	M	27/04/12		*	*	*	100%	-
Fabio Silva	Consigliere	24/05/18	M	15/06/15		*	*	*	100%	-

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

² In questa colonna viene indicata la data di prima nomina dei consiglieri che hanno ricoperto continuativamente l'incarico nel Consiglio di Amministrazione.

³ Secondo i criteri stabiliti dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

⁴ In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2018:

- Consiglio di Amministrazione: 9 (di cui 6 tenute dal Consiglio di nuova nomina);
- Comitato controllo e rischi: 14 (di cui 5 relative al precedente mandato);
- Comitato remunerazioni e nomine: 3 (di cui 1 tenuta dall'organo precedentemente in carica)

Nella tabella di seguito si riporta la situazione al 31 dicembre 2018 relativa ai comitati interni al Consiglio di Amministrazione.

Componenti	Comitato per le remunerazioni e nomine		Comitato controllo e rischi	
	Carica	% presenza riunioni del comitato	Carica	% presenza riunioni del comitato
Sara Barbé	Membro	100%	Membro	90%
Rebeca Gómez Tafalla	Membro	100%		
Maria Adelaide Marchesoni			Presidente	100%
Fabio Silva	Presidente	100%	Membro	100%

Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., in merito alla composizione degli organi di amministrazione su aspetti quali l'età, il genere, il percorso formativo-professionale.

Al 31 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione è composto da membri con un'età media di circa 53 anni, che possiedono comprovate ed eterogenee professionalità in materie finanziaria, economica, legale, culturale e sociale.

In merito al genere, la Società ha sempre ritenuto normale un'alta percentuale di donne in Consiglio. Inoltre nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Bastogi prevedono che il meccanismo di elezione del Consiglio di Amministrazione tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei consiglieri.

Al 31 dicembre 2018 il genere meno rappresentato del Consiglio di Amministrazione esprime il 43% dei membri ed è presente in tutti i comitati interni al Consiglio.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha espresso il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, reputando idoneo procedere di volta in volta ad una verifica del cumulo degli incarichi ricoperti. All'esito della verifica da ultimo condotta degli incarichi ricoperti dagli amministratori in altre società, il Consiglio di Amministrazione – alla luce, tra l'altro, del contenuto numero e della natura degli altri incarichi ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione degli amministratori alle riunioni del Consiglio di Amministrazione – ha ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore nella Società. Al 31 dicembre 2018 nessun consigliere ricopre incarichi di amministratore o sindaco in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Induction Programme

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

Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 9 riunioni, di cui 6 da parte del Consiglio di nuova nomina: 28 marzo, 13 aprile, 14 maggio, 24 maggio, 27 giugno, 26 luglio, 27 settembre, 14 novembre, 14 dicembre, con una regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente superiore all'ora e mezza. Alla data della Relazione, per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato due riunioni per l'approvazione dei conti periodici, ed ha già tenuto un ulteriore incontro nei primi mesi dell'anno.

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Bastogi e delle società dalla stessa controllate.

Ai sensi dell'art. 29 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Bastogi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e di alcune sue controllate, il sistema di governo societario di Bastogi e la struttura del Gruppo di cui la Società è a capo. Nel corso del 2018, il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dall'internal audit, dal Collegio Sindacale e dall'organismo di vigilanza, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo implementato ai sensi del d.lgs. 231/2001.

In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione del 24 maggio 2018, ha deliberato la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea dei soci, determinando il compenso spettante a ciascun amministratore. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione riferisce al Collegio Sindacale sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società dalla stessa controllate, ivi comprese le operazioni con parti correlate o in potenziale conflitto di interessi, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e assunto deliberazioni in merito

all'andamento della gestione, ai risultati consuntivi dell'esercizio precedente ed alla relazione semestrale, alle proposte relative alle operazioni mobiliari e immobiliari significative di Bastogi e delle sue controllate e alle proposte da presentare in Assemblea. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione esamina ed approva in via preventiva le operazioni di Bastogi e delle società dalla stessa controllate che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società, ovvero in cui uno o più amministratori siano portatori di un interesse per conto proprio o di terzi. Il Consiglio di Amministrazione riceve con un anticipo, generalmente, di almeno un paio di giorni e in ogni caso commisurato alla natura e al numero degli argomenti posti all'ordine del giorno la documentazione necessaria per partecipare consapevolmente alle riunioni consiliari.

Con riferimento alla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi comitati, gli amministratori ritengono che la composizione ed il funzionamento del Consiglio di Amministrazione siano adeguati rispetto alle esigenze gestionali ed organizzative della Società, tenuto conto della presenza, alla data della presente Relazione, di 5 amministratori non esecutivi – di cui 4 indipendenti – i quali garantiscono altresì un'ideale composizione dei comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

Nel corso del 2018 il Consiglio di Amministrazione in scadenza ha deciso di intraprendere un processo di autovalutazione di fine mandato in merito al proprio organo di governo, valutandone la dimensione, la composizione e il funzionamento, nonché i suoi comitati.

Bastogi in passato si è avvalsa della consulenza di Pares, società impegnata sui temi della trasparenza, della governance e della responsabilità sociale, con una solida esperienza nel campo della valutazione delle organizzazioni attive nel sociale. La scelta di affidarsi a esperti con questo profilo è stata dettata dal desiderio di sperimentare un approccio di consulenza partecipata attraverso la quale mettere a punto una pratica e degli strumenti efficaci di autovalutazione modellati intorno alle dimensioni e alle caratteristiche specifiche di Bastogi e in grado di fare emergere il punto di vista dei singoli partecipanti al processo.

Per la valutazione di fine mandato, Bastogi ha pertanto deciso di riprendere gli strumenti usati in passato, avvalendosi dell'esperienza professionale del consigliere indipendente Sara Barbé. Dal processo di autovalutazione sono emersi aspetti apprezzati e ritenuti essenziali per il buon funzionamento del Consiglio e alcune opportunità di ottimizzazione. Il nuovo Consiglio in carica ha avviato il processo di autovalutazione, sulla base delle considerazioni emerse nelle precedenti valutazioni, avvalendosi del coordinamento e delle competenze del comitato per le remunerazioni e nomine.

Alla data della Relazione, l'Assemblea non ha autorizzato deroghe al divieto di concorrenza previsto ai sensi dell'art. 2390 C.C..

Organi delegati

Ai sensi dello Statuto e della normativa vigente la carica di presidente del Consiglio di Amministrazione spetta al candidato indicato per primo nella lista, presentata dai soci per la nomina degli amministratori, eletta con il maggior numero di voti. Il Consiglio di Amministrazione può eleggere inoltre uno o più vice presidenti e, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 2381 C.C., può nominare uno o più amministratori delegati. Il 24 maggio 2018 l'Assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione sulla base del meccanismo del voto di lista; è stato pertanto nominato presidente il primo candidato – Marco Cabassi – indicato sull'unica lista pervenuta alla Società, presentata dall'azionista Marco Cabassi stesso. In pari data il Consiglio di Amministrazione ha attribuito al presidente tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, con l'esclusione di quelli riservati all'assemblea dalla legge o dallo statuto, nonché delle seguenti operazioni, che rimangono di competenza del Consiglio di Amministrazione:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milioni di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milioni di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione, a cui spetta la rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 31 dello Statuto, è inoltre incaricato di coordinare l'attività del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea, di guidare lo svolgimento delle relative riunioni e di potere nominare procuratori per singoli

atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione.

Sempre nella riunione del 24 maggio 2018, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea Raschi amministratore delegato della Società, attribuendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio:

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, ivi compresi contratti di locazione anche finanziaria, oltre l'importo di 1 milione di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali oltre l'importo di 5 milioni di euro per singolo atto;
- transazioni oltre l'importo di 1 milione di euro per ciascuna pratica;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500 migliaia di euro;
- supporto finanziario alle controllate oltre l'importo di 1 milione di euro.

All'amministratore delegato è inoltre attribuita la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione; e spetta riferire, con periodicità almeno trimestrale, al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

Altri Consiglieri esecutivi

Al 31 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione si compone di 2 amministratori esecutivi e 5 amministratori non esecutivi, ossia non titolari di deleghe o funzioni direttive in Bastogi o in altre società dalla stessa controllate. Sono consiglieri esecutivi l'amministratore delegato Andrea Raschi e il presidente Marco Cabassi. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito un incarico al consigliere avv. Giulio Ferrari per la supervisione generale degli affari legali della Società. Gli amministratori non esecutivi supportano le discussioni del Consiglio di Amministrazione proponendo un esame degli argomenti di discussione alla luce delle rispettive specifiche competenze al fine di facilitare l'adozione di deliberazioni consapevoli, allineate con l'interesse sociale. Nel corso dell'esercizio, gli amministratori esecutivi hanno partecipato costantemente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Amministratori indipendenti

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto, tra gli interessi della società e quelli dell'azionista di controllo, siano valutati con indipendenza di giudizio. Il Consiglio di Amministrazione ha verificato sempre alla presenza dei sindaci, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, nella prima riunione consiliare. Attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri, il Consiglio ha accertato che gli amministratori Sara Barbé, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni e Fabio Silva risultano indipendenti a norma dell'art. 147-ter, comma 4, del TUF e dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno tenuto un incontro in assenza degli altri amministratori e hanno avuto modo di confrontarsi in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni e nomine.

Lead Independent Director

Il Consiglio di Amministrazione, conformemente a quanto previsto nel Codice di Autodisciplina delle società quotate, ha provveduto a designare il 24 maggio 2018, quale Lead Independent Director, l'amministratore indipendente Maria Adelaide Marchesoni. Il Lead Independent Director, nell'ambito del mandato ricevuto, partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Controllo e Rischi e, come per il passato, anche per l'esercizio 2018 è stata costantemente in contatto con il Presidente del Consiglio di Amministrazione anche al fine di un costante miglioramento del processo di informativa consiliare.

Trattamento delle informazioni societarie

Fin dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha regolato le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. A partire dal 2006 il Consiglio di Amministrazione ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla nuova normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Bastogi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre sempre nel 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura. Tale procedura contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate. Tale procedura e il Registro degli Insider sono stati da ultimo adeguati alla nuova disciplina entrata in vigore il 3 luglio 2016 per effetto, in particolare, del Regolamento 596/2014 del Parlamento Europeo e del Regolamento di esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione europea. In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate su azioni della società, o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di internal dealing e disciplina le modalità di comunicazione alla società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società (www.bastogi.com) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

Comitati interni al consiglio

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

Comitato per le remunerazioni e nomine

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni e nomine composto da amministratori non esecutivi e indipendenti. Al 31 dicembre 2018 il comitato per le remunerazioni e nomine risulta composto dai consiglieri indipendenti Sara Barbé, Rebeca Gómez Tafalla e Fabio Silva (presidente del comitato); ad ogni membro è riconosciuto un compenso annuo lordo di 1.000 euro. Il comitato per le remunerazioni e nomine è l'organo incaricato, tra l'altro, di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso degli amministratori con deleghe e cariche particolari, di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dagli organi delegati, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, nonché di formulare pareri al consiglio di amministrazione in merito alla dimensione e alla composizione dello stesso, di proporre candidati alla carica di amministratore nei casi di cooptazione, ove occorra sostituire amministratori indipendenti, di coadiuvare il consiglio che ritenga di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco e di sovrintendere alle attività di autovalutazione periodica. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2018, il comitato ha tenuto tre riunioni (di cui una dal precedente organo in carica), delle quali è stato redatto verbale, per procedere, tra l'altro, alla valutazione periodica dei criteri e della politica di remunerazione, per esaminare la bozza della relazione sulla remunerazione e per elaborare la proposta di compenso agli amministratori con deleghe speciali. Al comitato per le remunerazioni e nomine non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri

compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 30 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni e nomine. Con delibera del 24 maggio 2018, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro annui lordi, importo che il Consiglio stesso ha deliberato di ripartire in parti uguali tra ciascuno dei suoi componenti. In aggiunta a tale compenso, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, sempre il 24 maggio 2018 ha disposto di riconoscere agli amministratori membri del comitato per le remunerazioni e nomine 1.000 euro lordi annui ciascuno, ed a ciascun componente del comitato controllo e rischi 7.000 euro lordi annui. Il 27 giugno 2018, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni e nomine, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso stabilito dall'Assemblea, un compenso a norma dell'art. 2389 comma 3 C.C. di 150.000 euro lordi annui al presidente Marco Cabassi, di 150.000 euro lordi annui all'amministratore delegato Andrea Raschi e di 35.000 euro lordi annui all'avv. Giulio Ferrari.

Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2018, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

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

Comitato controllo e rischi

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi che deve essere composto da amministratori non esecutivi, per la maggioranza indipendenti. Al 31 dicembre 2018 risultano membri del comitato i consiglieri Maria Adelaide Marchesoni (presidente del comitato), Sara Barbé e Fabio Silva, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza secondo i criteri previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di rischi individuati con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
- (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al presidente del Collegio Sindacale;

- (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel corso dell'esercizio, il comitato controllo e rischi ha tenuto 14 riunioni (di cui 5 relative al precedente mandato), della durata media di circa un'ora e mezza, delle quali è stato redatto verbale. Per l'esercizio 2019 sono stati attualmente programmati 6 incontri, di cui uno già svoltosi. Nello svolgimento delle sue funzioni, il comitato controllo e rischi ha avuto accesso alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti. Tra le attività svolte si segnalano i lavori, in collaborazione con i sindaci, i revisori e il personale interno preposto, finalizzati alla valutazione in merito al corretto utilizzo dei principi contabili e all'efficacia del processo di revisione legale dei conti, e i lavori di monitoraggio del sistema di controllo interno e del piano di audit affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Infine, il Comitato ha assunto le funzioni di comitato parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

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

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

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

Responsabile della funzione di internal audit

Il Consiglio di Amministrazione, riconoscendo l'importanza attribuita dal Codice di Autodisciplina al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ha valutato opportuno istituire la funzione di internal audit, ponendola a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione e, su proposta dell'amministratore delegato, con parere favorevole del Comitato controllo e rischi e sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato di affidare l'incarico internamente alla dott.ssa Giovanna Galasso. Alla funzione non sono state destinate risorse specifiche ma, laddove necessario, è stata data facoltà di avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

- (i) ha verificato l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e prioritizzazione dei principali rischi;
- (ii) ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- (iii) con riferimento agli audit effettuati, ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni

sull'attività svolta, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento, oltre che una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

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

Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001

Il Consiglio di Amministrazione, a partire dal 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo, ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un organismo di vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. Il 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'organismo di vigilanza per il triennio 2018-2020, confermando l'incarico a Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, internal audit della Società, e nominando l'amministratore indipendente Fabio Silva.

Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha tenuto 16 incontri, durante i quali ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree a rischio reato maggiormente sensibili, in ragione del piano di attività predisposto. L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la Società di Revisione.

Società di revisione legale dei conti

Con delibera assembleare il 27 giugno 2013 è stato conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers spa, per nove esercizi a partire dal 2013, per un corrispettivo annuo di 42.500 euro. Nel 2015, in ragione del mutato perimetro di attività e delle maggiori dimensioni del Gruppo Bastogi per effetto dell'incorporazione dell'ex controllante Raggio di Luna S.p.A., il corrispettivo dell'incarico di revisione è stato adeguato e quantificato in 87.500 euro annui, con efficacia dall'1 gennaio 2015.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. Il 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Fabio Crosta, dirigente della società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

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

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e l'organismo di vigilanza.

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

Premessa

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

- Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF);
- Legge 28 dicembre 2005 n. 262 (e successive modifiche, tra cui il decreto legislativo di recepimento della cosiddetta direttiva Transparency approvato il 30 ottobre 2007) in tema di redazione dei documenti contabili societari;
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso il 4 maggio 2007 "Attestazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e degli organi amministrativi delegati sul bilancio d'esercizio e consolidato e sulla relazione semestrale ai sensi dell'art. 154-bis del TUF";
- Regolamento Emittenti CONSOB emesso in consultazione il 7 luglio 2008 "Recepimento della direttiva 2004/109/CE Transparency sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alle negoziazioni in un mercato regolamentato e che modifica la direttiva 2001/34/CE";
- Codice Civile, che prevede l'estensione ai Dirigenti Preposti alla redazione dei documenti contabili dell'azione di responsabilità nella gestione sociale (art. 2434 C.C.), del reato di infedeltà a seguito di dazione o promessa di utilità (art. 2635 C.C.) e del reato di ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche e di vigilanza (art. 2638 C.C.);
- D.Lgs. 231/2001 che, richiamando le previsioni del Codice Civile sopra citate e la responsabilità amministrativa dei soggetti giuridici per reati commessi dai propri dipendenti nei confronti della Pubblica Amministrazione, considera tra i Soggetti Apicali il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.
- D.Lgs. 39/2010 che recepisce la direttiva comunitaria n. 2006/43/CE relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

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

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

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

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

A livello di sistema di controllo amministrativo e contabile, il Gruppo Bastogi ha implementato e monitora costantemente un complesso di procedure tali da garantire l'affidabilità del sistema di controllo interno

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

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

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

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

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

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

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il 26 marzo 2010 il Consiglio di Amministrazione ha stabilito di adottare dall'1 dicembre 2010 una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata. La procedura, predisposta in forma semplificata secondo quanto previsto nell'articolo 7 e nell'allegato 2, paragrafo 1 del regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e come in seguito modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e altri aggiornamenti, individua come operazioni con parti correlate i trasferimenti di risorse, di servizi o obbligazioni fra la Società e parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo. La procedura definisce le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza. Sono operazioni di maggiore rilevanza le operazioni con parti correlate in cui almeno uno degli indici di rilevanza, applicabili a seconda della specifica operazione, attualmente indicati al paragrafo 1.1. dell'allegato 3 al menzionato regolamento, risulti superiore alla soglia del 5%, ovvero alla soglia del 2,5% nei casi di cui al paragrafo 1.2 dello stesso allegato. Sono operazioni di minore rilevanza le operazioni di valore complessivo, per singola operazione, superiore a 500.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza.

La procedura prevede che, in caso di operazioni con parti correlate di maggiore e minore rilevanza, nonché di operazioni di controllate da approvarsi da parte della Società, il comitato per le operazioni con parti correlate esprima, prima dell'approvazione da parte dell'organo societario competente, un parere motivato non vincolante sull'interesse della società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. La procedura individua, inoltre, i casi di esenzione dall'applicazione della procedura stessa, includendovi in particolare le operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard; le operazioni con o tra controllate e quelle con Società collegate, a condizione che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri

investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* nella pagina *Statuto, Procedure e Regolamenti* dove è disponibile il documento. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al comitato di controllo e rischi le funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate.

Si specifica inoltre che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2018 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2018, cui si rinvia.

Collegio Sindacale

Nomina dei sindaci

Ai sensi dell'art. 33 dello Statuto, la nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste depositate dai soci presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data dell'Assemblea di prima convocazione. Hanno diritto a presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria. Le liste devono essere messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società e con le altre modalità previste dal Regolamento emittenti CONSOB almeno 21 giorni prima dell'Assemblea. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato nella lista stessa almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco effettivo e almeno un terzo dei candidati alla carica di Sindaco supplente (valori arrotondati per eccesso all'unità superiore).

La titolarità della quota minima di partecipazione prevista per la presentazione delle liste è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società, la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine per la pubblicazione delle liste. Unitamente a ciascuna lista, devono essere depositati i curricula professionali dei candidati e le dichiarazioni di possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e delle altre prerogative previste dalla legge, nonché di inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. In particolare, per quanto concerne i requisiti di professionalità, in relazione a quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettere b) e c) del regolamento di cui al decreto del Ministro della Giustizia 30 marzo 2000, n. 162, si considerano strettamente attinenti al business della Società le materie inerenti il settore dei servizi, anche finanziari, il diritto societario, l'economia aziendale, la scienza delle finanze, la statistica, nonché le materie inerenti le discipline giuridiche privatistiche, amministrative, economiche e quelle relative all'organizzazione aziendale. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dall'incarico, coloro che, a causa degli incarichi ricoperti presso altre società, eccedano i limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalla normativa legislativa e regolamentare vigente. L'art. 33 dello Statuto prevede inoltre che all'elezione dei membri del Collegio Sindacale si proceda come segue:

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

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

Ai sensi dell'art. 33 dello Statuto, in caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un sindaco, subentra il primo

dei supplenti appartenente alla medesima lista del sindaco cessato.

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

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

Sindaci

Il 24 maggio 2018 l'Assemblea degli azionisti ha nominato membri del Collegio Sindacale, che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020, i signori selezionati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi: Gigliola Adele Villa (presidente), Roberto Castoldi (sindaco effettivo), Walter Ceconi (sindaco effettivo), Ambrogio Brambilla (sindaco supplente) e Alberto Rimoldi (sindaco supplente).

I curricula dei sindaci sono consultabili sul sito internet della società (www.bastogi.com) nella sezione *Corporate Governance*.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2018.

Componenti	Carica	In carica dal	Indipendenti	% presenze ¹	Numero altri incarichi ²	Società in cui sono riscoperti altri incarichi
Gigliola Adele Villa	Presidente	24/05/18	*	100%	1	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	24/05/18	*	100%	2	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa Finalto spa
Walter Ceconi	Sindaco effettivo	24/05/18	*	100%	-	-
Ambrogio Brambilla	Sindaco supplente	24/05/18	*			
Alberto Rimoldi	Sindaco supplente	24/05/18	*			

¹ In questa colonna è indicata la percentuale di partecipazione dei Sindaci alle riunioni del Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio.

² In questa colonna è indicato il numero di incarichi di Amministratore o Sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative, ovvero di rilevanti dimensioni.

Nel 2018, il Collegio Sindacale ha tenuto 7 riunioni, di cui 3 dal precedente organo in carica, della durata media di due ore circa e ha partecipato con regolare frequenza agli incontri del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta, al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. Per l'anno 2019 sono stati programmati 8 incontri, di cui 1 già svoltosi.

Nel corso dell'esercizio i sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici.

Nel 2018 il Collegio Sindacale ha valutato l'indipendenza dei propri membri, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestati dalla stessa Società di Revisione a Bastogi ed alle società dalla stessa controllate. Il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è coordinato con il comitato controllo e rischi, prendendo parte a cadenza regolare alle riunioni del comitato stesso. Si precisa inoltre che il sindaco, che per contro proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il presidente del Consiglio di Amministrazione circa

natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Politiche di diversità

La società considera da sempre la diversità una ricchezza e assicura l'uguaglianza delle opportunità, osservando quanto prescritto dalla normativa vigente nonché i principi e criteri del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A. Nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro tempore vigenti, le disposizioni statutarie di Bastogi prevedono che il meccanismo di elezione del Collegio Sindacale tramite il voto di lista assicuri l'equilibrio tra i generi, in modo che appartengano al genere meno rappresentato almeno un terzo dei sindaci.

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

Al 31 dicembre 2018 il Collegio Sindacale risulta composto da membri dell'età media di circa 64 anni, con differenti e comprovate competenze professionali e il genere meno rappresentato esprime un terzo dei componenti.

Rapporti con gli azionisti

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con i soci e con gli investitori, promuovendo periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria, nel pieno rispetto della normativa vigente. Si è al riguardo valutato che tale rapporto con la generalità dei soci e degli investitori possa essere agevolato dalla costituzione di strutture aziendali dedicate, dotate di personale e mezzi organizzativi adeguati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un Investor Relator nella persona di Benedetta Azario, provvedendo ad istituire un'apposita struttura e una sezione dedicata del sito internet della Società (www.bastogi.com). Sul sito della Società, ciascun azionista ed investitore può facilmente reperire ogni documento utile pubblicato dalla Società, sia di natura contabile, sia relativo al sistema di Corporate Governance.

Assemblee

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società (www.bastogi.com), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001 e come successivamente modificato. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte.

Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 13 dello Statuto i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C. l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Il 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta hanno partecipato tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si segnala che, alla data della Relazione, non si sono verificate variazioni nella capitalizzazione di mercato delle azioni di Bastogi o nella composizione della sua compagine sociale tali da rendere necessario proporre

all'Assemblea di adottare modifiche statutarie in relazione alle percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze.

Ulteriori pratiche di governo societario

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

Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Dal 31 dicembre 2018 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BASTOGI

Nel corso dell'esercizio 2018 il Gruppo ha raggiunto importanti obiettivi sia di natura operativa che finanziaria. Le cessioni immobiliari dell'esercizio, unitamente alla performance delle attività di intrattenimento e all'incasso di parte dell'indennizzo relativo al contenzioso del carcere di Bollate hanno infatti permesso di ridurre in maniera significativa l'esposizione nei confronti del sistema creditizio, di creare le condizioni per ridefinire nel medio lungo termine le residue posizioni scadute di natura finanziaria e, di procedere con lo sviluppo delle attività.

Nell'ambito del comparto immobiliare nel corso del mese di marzo 2018 le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo hanno ceduto il complesso immobiliare di via Darwin a Milano, i cui proventi (circa 100 milioni di euro) hanno permesso di ridurre sensibilmente l'esposizione bancaria (per circa 49 milioni di euro) ed i correlati oneri finanziari, di garantire una copertura agli impegni finanziari di medio periodo e di creare le migliori condizioni per procedere nella realizzazione dei progetti in portafoglio. Da un punto di vista economico la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano ha generato effetti economici positivi per circa 39,5 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. Sempre nell'ambito del comparto immobiliare sono proseguite positivamente le verifiche circa l'esistenza dei presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord. Nel febbraio 2019 si è proceduto alla sottoscrizione di un accordo per la costruzione e successiva locazione di un edificio a uso uffici di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U1") da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale. Al momento è in fase avanzata la trattativa per la locazione di un secondo immobile a uso uffici di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U3"), i cui lavori di costruzione saranno comunque avviati contestualmente a quelli dell'edificio "U1". Con il sistema bancario sono in fase di definizione interlocuzioni finalizzate, tra l'altro, al finanziamento integrale dei costi di edificazione dei suddetti immobili. Nel corso dell'anno è anche positivamente continuata l'attività di condivisione delle scelte progettuali relative al comparto di Milanofiori Sud con i diversi attori pubblici coinvolti.

La controllata Sintesi ha sottoscritto un accordo di ridefinizione dei termini del finanziamento bancario (59,5 milioni di euro, di cui 46 milioni di euro in linea capitale e circa 13,5 milioni di euro in conto interessi e commissioni). Tra il mese di dicembre 2018 e marzo 2019 sempre Sintesi ha incassato complessivi 24,3 milioni di euro in relazione al contenzioso ultraventennale riguardante l'area del Carcere di Bollate che hanno consentito di ridurre per 19 milioni l'esposizione bancaria in conformità agli accordi.

Nei primi mesi del 2019 sono proseguite positivamente le attività finalizzate alla cessione degli immobili non strategici.

Il settore dell'intrattenimento ha evidenziato una crescita del margine operativo lordo del 45% confermando la leadership nel mercato di riferimento. In detto settore, la controllata All Events ha sottoscritto il contratto per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall'1 dicembre 2018.

Nel mese di dicembre 2018 la capogruppo ha infine ridefinito i termini di rimborso delle sue linee chirografarie, complessivamente pari a 7,5 milioni di euro.

Sotto il profilo economico, il margine operativo lordo al 31 dicembre 2018, pari a 49,8 milioni di euro rispetto a 10,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017, è stato determinato, oltre che dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin, principalmente dal

positivo andamento delle attività di intrattenimento che evidenziano un margine operativo lordo pari a 9 milioni di euro rispetto a 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

I corrispettivi della cessione del complesso di via Darwin, pari a complessivi circa 100 milioni di euro, unitamente all'incasso di circa 23,7 milioni di euro relativo al contenzioso sul carcere di Bollate, hanno contribuito a migliorare di circa 105 milioni di euro la posizione finanziaria netta di Gruppo che infatti si riduce da 288 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 183 milioni di euro al 31 dicembre 2018, nonché a rimborsare una parte significativa delle posizioni scadute di natura non finanziaria (circa 8 milioni di euro). La posizione finanziaria netta a breve è positiva per 13,4 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 112,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

La riduzione dell'indebitamento bancario ha contribuito a migliorare il risultato della gestione finanziaria che evidenzia al 31 dicembre 2018 un passivo di 11,7 milioni di euro rispetto a 14,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

I proventi di natura non ricorrente ammontano a 6,5 milioni di euro e sono integralmente riconducibili alla rinegoziazione del finanziamento bancario della controllata Sintesi.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 1,0 milioni di euro, rispetto a 2,5 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il risultato complessivo, al netto di imposte per 8,3 milioni di euro, è dunque positivo di 25,9 milioni di euro (di cui 17 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 6,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017 (di cui 9,8 milioni di euro di pertinenza del Gruppo).

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 separatamente.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	2.927	11.196
Ricavi da affitti e servizi	45.328	45.082
Altri ricavi	42.092	2.532
Ricavi delle vendite e altri ricavi	90.347	58.810
Costo degli immobili venduti	(2.559)	(10.356)
Costi per servizi	(20.265)	(19.599)
Costi del personale	(10.871)	(10.332)
Altri costi operativi	(6.861)	(8.322)
Margine Operativo Lordo	49.791	10.201
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(8.956)	(11.041)
Margine Operativo Netto	40.835	(840)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(2.451)	(1.572)
Risultato della gestione finanziaria	(11.698)	(14.386)
Proventi/oneri non ricorrenti	6.489	24.532
Imposte	(8.318)	(3.464)
Utile / (Perdita) del periodo	24.857	4.270
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.080	2.531
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	25.937	6.801
di cui di pertinenza del Gruppo	16.967	9.806

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Immobili, impianti e macchinari	69.819	75.748
Investimenti immobiliari	126.241	131.340
Avviamento ed altre attività immateriali	366	322
Partecipazioni	63	51
Rimanenze	132.600	135.107
Altre attività correnti e non correnti	19.414	44.341
(Altre passività correnti e non correnti)	(96.634)	(109.023)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	4.223	58.058
CAPITALE INVESTITO NETTO	256.092	335.944
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	17.446	1.758
Capitale e riserve di terzi	55.952	46.627
PATRIMONIO NETTO	73.398	48.385
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(32.529)	(13.983)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	17.818	122.074
Debiti da leasing finanziari	2.935	3.999
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(13.376)	112.090
Debiti verso banche	145.577	121.081
Debiti da leasing finanziari	40.312	43.193
Altre passività finanziarie	10.181	11.195
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	196.070	175.469
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	182.694	287.559
FONTI DI FINANZIAMENTO	256.092	335.944

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

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Rapporto di indebitamento	2,49	5,94

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore è influenzato in modo significativo dal fatto che il criterio utilizzato dal Gruppo per la valutazione dei beni di natura immobiliare è quello del costo storico di acquisto o produzione. Il valore dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente riflette il miglioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,71	0,86

Le definizioni di posizione finanziaria netta e capitale investito netto utilizzate ai fini della determinazione dell'indice in oggetto sono desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Indice di redditività netta	35,3%	14,1

L'indice di redditività netta è determinato dal rapporto tra il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto consolidato, inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze.

INDICATORE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Indice di redditività operativa	19,45%	3,04%

L'indice di redditività operativa è determinato dal rapporto tra il margine operativo lordo (al netto delle componenti di natura non ricorrente) e il capitale investito netto, risultante dai prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Settori di attività

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività	Elisioni intersectoriali	31 dic 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	2.927	0	0	0	0	2.927
Ricavi da affitti e servizi	11.543	21.565	6.436	8.800	(3.016)	45.328
Altri ricavi	40.616	914	245	452	(135)	42.092
Ricavi delle vendite e altri ricavi	55.086	22.479	6.681	9.252	(3.151)	90.347
Costo degli immobili venduti	(2.559)	0	0	0	0	(2.559)
Costi per servizi	(7.002)	(8.879)	(2.520)	(3.884)	2.020	(20.265)
Costi del personale	(2.480)	(3.116)	(2.057)	(3.218)	0	(10.871)
Altri costi operativi	(2.891)	(1.519)	(712)	(2.870)	1.131	(6.861)
Margine Operativo Lordo	40.154	8.965	1.392	(720)	0	49.791
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.269)	(1.641)	(1.224)	(822)	0	(8.956)
Margine Operativo Netto	34.885	7.324	168	(1.542)	0	40.835
Risultato da partecipazioni	(2.176)	0	0	0	0	(2.176)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	0	0	0	0	(275)
Risultato della gestione finanziaria	(9.924)	(166)	(210)	(1.398)	0	(11.698)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	6.489	0	0	0	0	6.489
Utile/(perdita) di periodo ante imposte	28.999	7.158	(42)	(2.940)	0	33.175
Imposte						(8.318)
Utile/(perdita) di periodo						24.857

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni intersettoriali	31 dic 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	0	0	0	0	11.196
Ricavi da affitti e servizi	15.339	18.612	6.176	7.781	(2.826)	45.082
Altri ricavi	1.118	1.062	293	358	(299)	2.532
Ricavi delle vendite e altri ricavi	27.653	19.674	6.469	8.139	(3.125)	58.810
Costo degli immobili venduti	(10.356)	0	0	0	0	(10.356)
Costi per servizi	(6.414)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.599)
Costi del personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Altri costi operativi	(3.873)	(2.105)	(836)	(3.094)	1.586	(8.322)
Margine Operativo Lordo	4.365	6.168	894	(1.235)	9	10.201
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.213)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(11.041)
Margine Operativo Netto	(2.848)	4.597	(449)	(2.149)	9	(840)
Risultato da partecipazioni	(1.586)	0	0	(14)	0	(1.600)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	28	0	0	0	0	28
Risultato della gestione finanziaria	(12.788)	(234)	(460)	(895)	(9)	(14.386)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	24.532	0	0	0	0	24.532
Risultato ante imposte	7.338	4.363	(909)	(3.058)	0	7.734
Imposte						(3.464)
Risultato Netto						4.270

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Con riferimento al settore immobiliare, Bastogi detiene una partecipazione in Brioschi Sviluppo Immobiliare (50,057%) ed in Sintesi (100%), oltre ad alcuni immobili e partecipazioni minori.

Brioschi è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività di Brioschi consiste nello sviluppo integrato o nella riqualificazione di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, sostenibilità e design. Brioschi complementa i progetti di sviluppo a medio-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di immobili.

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. In particolare nel corso del mese di

febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare un nuovo edificio ad uso uffici (convenzionalmente denominato "U1") di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (pari a circa 31.500 di GIA, Gross Internal Area) da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno comunque avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3" di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative.

Stanno inoltre continuando le attività di Milanofiori 2000 per la ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una possibile riconversione di alcuni edifici.

Nel corso dell'anno è infine proseguita la vendita della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati ceduti circa 14.300 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati e di altri immobili minori del comparto.

Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, in cui è possibile realizzare un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica.

Tramite la società Infracin, controllata al 100% da Camabo, Bastogi detiene un'area di 1.086.137 mq, con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud: un progetto innovativo polifunzionale inserito in un disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio. Nel maggio del 2017 Infracin ha presentato istanza di piano attuativo volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2018 e fino alla data della presente relazione stanno proseguendo le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano.

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

Per quanto concerne la controllata Sintesi, nel mese di dicembre 2018 è stato sottoscritto un accordo di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool (59,5 milioni di euro, di cui 46 milioni di euro in linea capitale e circa 13,5 milioni di euro in conto interessi e commissioni alla data di sottoscrizione). Secondo tale accordo, tra l'altro, la scadenza del finanziamento è stata determinata al 31 ottobre 2020, gli interessi scaduti sono stati consolidati su una linea infruttifera, è stato ridefinito il tasso, abbassando lo spread a 150 bps, e gli istituti di credito hanno rinunciato agli interessi moratori. Successivamente alla stipula degli accordi, a seguito dell'incasso degli importi passati in giudicato relativi alla sentenza sull'area del carcere di Bollate, l'esposizione debitoria si è ulteriormente ridotta di 19 milioni di euro, come previsto dagli accordi di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool.

Il comparto immobiliare ha registrato nel corso dell'esercizio un utile ante imposte di 29 milioni di euro, rispetto a 7 milioni di euro al 31 dicembre 2017. L'utile ante imposte del periodo include, tra gli altri, il margine derivante dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, per complessivi 39,5 milioni di euro e oneri finanziari netti per 9,9 milioni di euro. La voce include inoltre componenti positive di natura non ricorrente per circa 6,5 milioni di euro derivanti dalla ridefinizione dei termini del finanziamento in pool.

della controllata Sintesi, mentre i 24,5 milioni di euro al 31 dicembre 2017 erano principalmente riconducibili al contenzioso relativo al Carcere di Bollate.

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, tuttora pendente.

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.

Da un punto di vista economico, il settore dell'Intrattenimento ha ulteriormente migliorato le crescenti performance degli ultimi anni, registrando un utile ante imposte di 7,2 milioni di euro, rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017. A livello operativo il margine operativo lordo è pari a 9 milioni di euro rispetto al 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il netto miglioramento è principalmente riconducibile al positivo andamento degli eventi ospitati, sia di genere musicale che sportivo.

Arte e Cultura

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

Il complesso di oltre 30.000 mq 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 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 Milanese, 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.

Nel 2016 ha avuto inizio FM Centro per l'Arte Contemporanea, un polo dedicato all'esposizione e alla valorizzazione di collezioni private, inaugurato in concomitanza con Miart (la principale fiera italiana di arte moderna e contemporanea), con la mostra "L'Inarchivabile / The Unarchivable". FM Centro per l'Arte Contemporanea quindi ha continuato la sua programmazione con le mostre "Non Aligned Modernity. Arte e Archivi dell'Est Europa dalla collezione Marinko Sudac", "Il Cacciatore Bianco / The White Hunter" e nel 2018 "The Szechwan Tale. China, Theatre and History".

Nel corso dell'esercizio Open Care ha consolidato i propri rapporti con alcune case d'asta nazionali, proponendosi con successo come polo presso cui organizzare le esposizioni e le aste. Di tale opportunità si sono avvalsi operatori del settore come Finarte (Milano) e Wannenes (Genova) che hanno organizzato all'interno degli spazi Open Care le proprie vendite all'incanto di arte moderna e contemporanea, design e tappeti. Nel corso del 2018 il dipartimento di Art Consulting si è contraddistinto per l'attività di intermediazione di due note opere di Jean Mirò e Giorgio Morandi. Nel primo trimestre del 2019 è stata costituita la società Open Care Art Advisory con la finalità di accogliere le specifiche competenze di *art consulting* e rafforzare la presenza di Open Care in tale segmento di mercato.

Per quanto riguarda l'attività di restauro, nel settembre 2018 Open Care ha partecipato a *Homo Faber. Crafting a more human future* alla Fondazione Giorgio Cini di Venezia, iniziativa organizzata dalla Michelangelo Foundation for Creativity and Craftsmanship, in collaborazione con Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte, Fondazione Giorgio Cini, Triennale di Milano e Fondation Bettencourt Schueller. La manifestazione, di rilevanza internazionale, è stata sviluppata in 11 padiglioni tematici dedicati a diversi mestieri d'arte, ad Open Care è stato affidato il padiglione della conservazione e del restauro.

Da un punto di vista economico nel corso dell'esercizio il settore Arte e Cultura ha registrato un sostanziale miglioramento, il margine operativo lordo è passato da 0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018. Il miglioramento è principalmente attribuibile agli eventi ospitati all'interno del Palazzo del Ghiaccio e alle attività di art consulting di Open Care.

Altre attività minori

Le altre attività hanno migliorato la performance operativa registrando un margine operativo lordo negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017, principalmente grazie al positivo andamento dell'attività alberghiera ed a minori costi di holding.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto

Rischi connessi alla continuità aziendale

Nel corso dell'esercizio 2018, e sino alla data della presente relazione, il Gruppo ha raggiunto gli obiettivi prefissati sia di natura operativa che finanziaria.

Le cessioni immobiliari dell'esercizio, unitamente alla performance delle attività di intrattenimento e all'incasso di parte dell'indennizzo relativo al contenzioso del carcere di Bollate hanno permesso di ridurre in maniera significativa l'esposizione nei confronti del sistema creditizio, di creare le condizioni per ridefinire nel medio lungo termine le posizioni a breve e/o scadute di natura finanziaria e, da un punto di vista operativo, di procedere con le operazioni di sviluppo immobiliare in portafoglio.

In particolare, nel mese di marzo 2018 le società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo hanno perfezionato la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano i cui proventi (circa 100 milioni di euro) hanno permesso di rimborsare integralmente i debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (capitale e interessi per 44,1 milioni di euro) oltre che le rate degli altri finanziamenti in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario (4,8 milioni di euro).

Dalla riduzione del debito si avrà un contenimento degli oneri finanziari futuri mentre le disponibilità residue permetteranno di fare fronte agli impegni finanziari di medio periodo. Inoltre, con il rimborso delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017, la Convenzione bancaria, sottoscritta da Brioschi e da alcune società controllate il 18 aprile 2014, è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Nel mese di dicembre 2018, la società controllata Sintesi ha sottoscritto un accordo di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool (59,5 milioni di euro, di cui 46 milioni di euro in linea capitale e circa 13,5 milioni di euro in conto interessi e commissioni alla data di sottoscrizione). Tra l'altro, la scadenza del finanziamento è stata rideterminata al 31 ottobre 2020. Successivamente alla stipula degli accordi, a seguito dell'incasso degli importi passati in giudicato relativi alla sentenza sull'area del carcere di Bollate, l'esposizione debitoria si è ulteriormente ridotta di 19 milioni di euro.

Sempre nel corso mese di dicembre 2018 la capogruppo Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie per complessivi 7,5 milioni di euro.

Alla data del presente documento non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 7,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018 rispetto a 15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa stanno infatti consentendo una accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e un sostanziale azzeramento di quelle di natura tributaria.

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

Sempre a Milanofiori Nord stanno continuando le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale riconversione di alcune porzioni immobiliari.

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

Si ricorda che i piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, erano terminati già il 31 dicembre 2017. Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto, avevano evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili, minori ricavi da locazione e minori riduzioni di costi. Con la cessione del complesso immobiliare di via Darwin tali scostamenti sono stati ampiamente compensati conseguendo il raggiungimento degli obiettivi economici e finanziari a suo tempo indicati.

I settori dell'intrattenimento e dell'arte e cultura evidenziano risultati economici operativi decisamente positivi ed in continuo miglioramento.

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

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

Nel corso del 2018 è rallentata la crescita dell'economia mondiale, manifestando segnali di deterioramento ciclico in molte economie avanzate ed emergenti. Le incertezze sul quadro congiunturale hanno avuto ripercussioni sui mercati finanziari internazionali, con una flessione dei rendimenti a lungo termine e la caduta dei corsi azionari. Sulle prospettive globali gravano i rischi relativi a un esito negativo del negoziato commerciale tra gli Stati Uniti e la Cina, al possibile riacutizzarsi delle tensioni finanziarie nei paesi emergenti e alle modalità con le quali avrà luogo la Brexit.

Nell'area dell'euro la crescita si è indebolita. L'inflazione, pur restando su valori ampiamente positivi, è scesa per effetto del rallentamento dei prezzi dei beni energetici. La Banca Centrale Europea ha ribadito l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato.

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

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

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

Le condizioni di offerta del credito sono rimaste nel complesso distese; i tassi di interesse a fine anno sui prestiti sono solo lievemente più elevati che in maggio, prima del

manifestarsi delle tensioni sul mercato dei titoli di Stato. In prospettiva, però, il persistere dell'elevato livello dei rendimenti dei titoli di Stato potrebbe generare effetti negativi sul costo del credito.

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

Rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo

Immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

Intrattenimento

Il settore dell'intrattenimento è fortemente influenzato dall'andamento generale dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Periodi di contrazione della domanda reale hanno riflesso diretto sulla propensione di spesa dei consumatori per beni e servizi non strettamente di prima necessità anche se il settore più specifico dell'intrattenimento dal vivo presenta frequenti e significativi segnali di anti-ciclicità. Nel corso dell'esercizio le attività di intrattenimento hanno complessivamente più che confermato la tendenza positiva registrata nei precedenti esercizi. Ulteriori contrazioni dell'economia reale potrebbero avere effetti negativi su tutte le attività di intrattenimento. Inoltre la competizione a livello nazionale ed internazionale potrebbe costituire un rilevante fattore di criticità, dal momento che il settore continua ad attrarre investimenti su nuove strutture e su luoghi alternativi di spettacolo.

Arte e Cultura

Per quanto riguarda il mercato dell'arte, secondo lo studio *The Art Market 2019*, curato da Clare McAndrew per Art Basel & UBS, nel 2018 il mercato globale dell'arte ha raggiunto un valore complessivo di 67,4 miliardi di dollari segnando un +6% sul 2017 proseguendo un trend positivo di crescita. A guidare il risultato complessivo, USA, UK e Cina che da soli valgono l'84% del mercato. Gli Stati Uniti, con un fatturato complessivo di 29,9 miliardi di dollari (+2% sul 2017, 44% del mercato) hanno raggiunto il miglior risultato di sempre. Il Regno Unito ha totalizzato 14,4 miliardi di dollari (+4% sul 2017, 21% del mercato); la Cina, al terzo posto, ha raggiunto un fatturato totale di 12,9 miliardi di dollari (-3% sul 2017, 19% del mercato). Il settore dominante è quello delle gallerie che ricopre il 54% del mercato ma, sempre di più, in mano a pochissimi operatori. L'andamento di quest'ultimo settore, infatti, visto nel suo complesso, è stato certamente positivo, con un fatturato di 35,9 miliardi di dollari (+7% sul 2017), ma soltanto grazie ad una minoranza di operatori che hanno un giro d'affari tra i 10 e i 50 milioni di dollari e che hanno fatto registrare un +17%. Le realtà con un fatturato inferiore ai 250 migliaia di dollari invece hanno subito un calo del -18%. Le vendite all'asta, analizzate anche dal report *the Art Market in 2018* di artprice.com pesano invece per il 46% raggiungendo un fatturato complessivo di 29,1 miliardi di dollari (escluse le vendite private), segnando un +3% rispetto al 2017. Anche in questo caso i mercati più importanti sono Stati Uniti (40%, 11,8 miliardi di dollari, +18% sul 2017), Cina (29%, 8,5 miliardi di dollari, - 9%) e il Regno Unito (18%, 5,3 miliardi di dollari, +15%), che da soli valgono l'88% dell'intero mercato (+4% sul 2017). In tutto questo, il mercato italiano ha un peso sempre più marginale ed è stato relegato all'interno del report di Art Basel in un generico "resto del mondo" con un giro d'affari intorno ai 431,4 milioni di dollari confermando la situazione dell'anno precedente dove i piccoli player che costituiscono il tessuto del mercato nazionale sono penalizzati rispetto al rafforzamento di pochi grandi operatori internazionali. All'interno di questa situazione stagnante, una nota positiva: secondo il report di Art Price il mercato italiano delle aste d'arte, pari a circa l'1% di quello globale, è cresciuto del +17% rispetto al 2017, attestandosi a 201,5 milioni di dollari con l'1,3% delle quote di mercato in valore e 4% in volume.

Rischi connessi all'attività specifica

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

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

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

Rischi di natura finanziaria

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

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

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

Rischio di liquidità - La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di linee di credito, sia la copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per una disamina approfondita del rischio di liquidità si rimanda al paragrafo "Rischi connessi alla continuità aziendale".

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 29,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate

tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

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

Il Gruppo, detiene un ulteriore contratto di Interest Rate Swap, originariamente sottoscritto con finalità di copertura del rischio di variabilità del tasso di interesse, a valere sul mutuo della società controllata Frigoriferi Milanesi per un valore nozionale al 31 dicembre 2018 di 2,9 milioni di euro e un tasso di riferimento pari al 3,14%.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è prevalentemente legato all'operatività aziendale ed è descritto nelle specifiche sezioni delle Note esplicative.

Risultati d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo

Bastogi spa

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 e destinazione del risultato d'esercizio

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

Rinnovo nomine organi societari

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

L'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in prima convocazione il 24 maggio 2018, ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. I consiglieri nominati dall'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi sono: Marco Cabassi (presidente del consiglio di amministrazione), Andrea Raschi (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Sara Maria Barbé, Giulio Ferrari, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni, Fabio Silva. I signori Sara Maria Barbé, Rebeca Gómez Tafalla, Maria Adelaide Marchesoni, Fabio Silva si sono qualificati indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2018-2020, sulla base dell'unica lista presentata dall'azionista Marco Cabassi. Il Collegio Sindacale risulta pertanto composto da: Gigliola Adele Villa, nominata presidente del Collegio Sindacale, Roberto Castoldi e Walter Cecconi. I due sindaci supplenti eletti sono Ambrogio Brambilla e Alberto Rimoldi.

Ridefinizione a medio-lungo termine delle linee di credito chirografarie

Il 18 dicembre 2018 la Capogruppo ha concordato con il sistema bancario una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti a breve. In particolare sono stati ridefiniti i termini di rimborso delle linee chirografarie, complessivamente pari a 7,5 milioni di euro, secondo un piano di ammortamento di 5 anni (scadenza il 30 aprile 2023) e un tasso fisso dell'1,5%.

Cessione del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni srl alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Il 21 dicembre 2018 Bastogi spa ha perfezionato la cessione alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare spa del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni srl, società operante nel settore alberghiero nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e inoltre proprietaria di un'area di sviluppo a destinazione ricettiva a Treviso e di una seconda area di sviluppo a Milano, già oggetto di accordo preliminare di vendita a terzi. La cessione di H2C Gestioni ha consentito a Bastogi di ridurre la posizione debitoria verso Brioschi e, nel contempo, ha permesso di riunire nella controllata Brioschi Sviluppo

Immobiliare la proprietà dell'immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord (detenuto tramite Milanofiori 2000 Srl) e la relativa gestione.

La cessione è stata assoggettata alla procedura con parti correlate in via volontaria e per quanto occorrer possa anche al fine di garantire condizioni di massima correttezza (procedurale e sostanziale) nell'approvazione dell'operazione e di massima trasparenza a tutela dei propri azionisti e del mercato. La Società ha provveduto a redigere il documento informativo relativo ad operazione di maggiore rilevanza con parti correlate del 21 dicembre 2018 e relativa integrazione del 29 marzo 2019.

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

Per le finalità di rappresentazione contabile si è fatto riferimento al documento Assirevi OPI N. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Nel bilancio consolidato di Bastogi non si evidenzia alcun effetto in quanto l'operazione non modifica il perimetro di consolidamento. A livello di bilancio separato, trattandosi di una operazione effettuata a normali condizioni di mercato, Bastogi ha eliminato contabilmente il valore della partecipazione ceduta (pari a 5,9 milioni di euro) e rilevato la plusvalenza di 1,3 milioni di euro nell'utile d'esercizio. Da un punto di vista finanziario l'operazione è stata regolata sul conto corrente di finanziamento esistente tra le parti; Bastogi ha pertanto ridotto il debito finanziario verso Brioschi Sviluppo Immobiliare per un importo pari al corrispettivo.

Risultati dell'esercizio

Il bilancio separato della Società evidenzia una perdita complessiva di 1,8 milioni di euro, sostanzialmente attribuibile ai costi di holding, rispetto a una perdita complessiva di 7,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il margine operativo netto è negativo di 2,4 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le interessenze nelle partecipate, negative di 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2018, includono il provento per la cessione della partecipazione in H2C Gestioni alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare perfezionata nel mese di dicembre 2018 per 1,3 milioni di euro, svalutazioni di partecipazioni e crediti finanziari per complessivi 2,4 milioni di euro e dividendi da controllate per 0,8 milioni di euro. Le imposte di competenza, positive per 1,6 milioni di euro, riflettono principalmente benefici fiscali attesi su perdite fiscali e proventi da consolidato fiscale.

Nel 2018 il capitale investito è passato da 133,1 milioni di euro a 130,7 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta è negativa per 7,3 milioni di euro, rispetto a 7,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017. La ridefinizione delle linee chirografarie nel medio-lungo termine (si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio) ha peraltro permesso di migliorare la posizione finanziaria netta a breve che si riduce da 7,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 è pari a 123,5 milioni di euro, rispetto a 125,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017. La variazione è principalmente attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

Conto economico riclassificato di Bastogi spa

valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2018	31 dic 2017
Ricavi delle vendite e altri ricavi	443	757
Costi per servizi	(1.504)	(1.449)
Costi del personale	(856)	(987)
Altri costi operativi	(393)	(1.044)
Margine Operativo Lordo	(2.310)	(2.723)
Ammortamenti e svalutazioni	(48)	(31)
Margine Operativo Netto	(2.358)	(2.754)
Risultato da interessenza nelle partecipate	(344)	(4.276)
Risultato della gestione finanziaria	(721)	(831)
Imposte	1.644	529
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(1.779)	(7.332)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	25	24
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(1.754)	(7.308)

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Bastogi spa

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Immobili, impianti e macchinari	151	45
Altre attività immateriali	16	17
Partecipazioni	132.105	139.932
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	34.894	32.521
(Altre passività correnti e non correnti)	(37.256)	(40.280)
CAPITALE INVESTITO NETTO	130.732	133.057
PATRIMONIO NETTO	123.451	125.205
(Disponibilità liquide)	(12)	(25)
Debiti verso banche	877	7.860
Debiti da leasing finanziari	8	7
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	873	7.842
Debiti verso banche	6.406	0
Debiti da leasing finanziari	2	10
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	6.408	10
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.281	7.852
FONTI DI FINANZIAMENTO	130.732	133.057

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Risultato dell'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio d'esercizio della Capogruppo	(1.779)	123.451
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro-quota del patrimonio netto contabile	0	(147.863)
- Risultati pro- quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	12.990	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(64)	37.363
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	453	(11.756)
Dividendo da controllate	800	0
Altre	3.939	16.251
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	16.339	17.446

Principali società del Gruppo

Nel seguito si riportano i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo Bastogi, raggruppate per settore di attività.

Immobiliare

Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%)

Ridefinizione a medio termine del finanziamento in pool

Il 18 dicembre 2018 la controllata Sintesi ha sottoscritto con Banco BPM, Unicredit, e Intesa Sanpaolo (congiuntamente il “pool”) un accordo di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool (debito residuo alla data di sottoscrizione pari a 59,5 milioni di euro, di cui 46 milioni di euro in linea capitale e circa 13,5 milioni di euro in conto interessi e commissioni). Secondo tale accordo la scadenza del finanziamento è stata ridefinita al 31 ottobre 2020, gli interessi scaduti sono stati consolidati su una linea infruttifera ed è stato ridefinito il tasso, abbassandone lo spread a 150 bps, in base al quale matureranno gli interessi per la sola esposizione in linea capitale del Banco BPM S.p.A. Gli accordi hanno inoltre previsto una rinuncia da parte del pool di banche principalmente relativa a interessi di mora e un rimborso anticipato obbligatorio, non proporzionale, a saldo e stralcio delle posizioni Unicredit e Intesa San Paolo, nell’ipotesi, successivamente verificatasi, di incasso prima della scadenza del mese di ottobre 2020 di somme a titolo di indennizzo e/o risarcimento in relazione ai procedimenti pendenti riguardanti l’area del carcere di Bollate. Gli effetti economici complessivi della ridefinizione descritta sul presente bilancio consolidato sono pari a complessivi 6,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Incassi ottenuti in relazione al contenzioso dell’area del carcere di Bollate

In relazione al contenzioso ultraventennale con i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, riguardante la loro occupazione abusiva e la successiva acquisizione, ex art. 42 bis del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, dell’area del Carcere di Bollate il 19 dicembre 2018 Sintesi ha incassato 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. Successivamente, il 6 marzo 2019 i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia hanno corrisposto gli interessi maturati sulle somme sopra indicate per complessivi 0,6 milioni di euro.

Quanto incassato, dedotti i costi diretti e le imposte, ha permesso di ridurre l’indebitamento bancario di circa 19 milioni di euro.

Sintesi rimane in attesa che i Ministeri provvedano anche al pagamento della somma dovuta a titolo di risarcimento per occupazione senza titolo, determinata dall’Ordinanza della Corte d’Appello del 28 novembre 2016 n. 4627 nella misura di 13,4 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo (tale capo dell’Ordinanza è stato impugnato dai Ministeri innanzi alla Corte di Cassazione).

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

Cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano

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

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

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

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

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

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo (partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%)

Progetto di Milanofiori Nord

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive.

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

Nel corso dell'anno è infine proseguita la vendita della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di commercializzazione circa 14.300 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati e di altri immobili minori del comparto.

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

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

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

Camabo (partecipata da Bastogi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%) e Infrafin (partecipata da Camabo al 100%)

Come precedentemente commentato, nel mese di marzo 2018 è stata ceduta la porzione di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano.

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

ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

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

Intrattenimento

All Events (partecipata al 100% da Forumnet)

Sottoscrizione dell'accordo di concessione per la gestione del Palazzo dello Sport di Roma

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, tuttora pendente.

Partecipazioni non consolidate

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (partecipato al 50% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

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

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

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

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Immobiliare

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

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

Il 7 gennaio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori, costituito da due unità ad uso commerciale, per complessivi mq 2.700 circa oltre superfici accessorie. Il prezzo dell'intero compendio immobiliare è stato convenuto in 5,9 milioni di euro. In pari data sono stati inoltre sottoscritti due contratti preliminari di cessione a terzi di rami d'azienda relativi ad attività esercitate nel centro commerciale Latinafiori ed oggetto di affitto di ramo d'azienda. Il prezzo pattuito per le cessioni dei due rami d'azienda è stato pari a complessivi 0,6 milioni di euro. Le 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.

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, la cui sottoscrizione è prevista successivamente al conseguimento del titolo edilizio (avvenuto il 2 aprile 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 entro 26 mesi dal termine ultimo previsto per l'avvio dei lavori. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3", di 12 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici) e pari a circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative.

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 corso del 2019 il Gruppo Brioschi prevede di operare coerentemente con i piani aziendali. Si procederà con il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di condivisione delle scelte progettuali, con i diversi attori coinvolti, per il comparto di Milanofiori Sud a Rozzano; continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita di Milanofiori Nord, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale riconversione. Sotto il profilo finanziario, il gruppo Brioschi prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti ed i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria. In particolare, con riferimento alle previste attività di sviluppo a Milanofiori Nord, sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate al finanziamento integrale dei costi di edificazione.

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

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, è atteso un ulteriore 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.

Rapporti con parti correlate (Gruppo Bastogi)

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 50 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

Rapporti con parti correlate (Bastogi spa)

Nel corso dell'esercizio 2018 Bastogi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate. Queste operazioni hanno principalmente riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle Note esplicative, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei commenti alle singole voci di bilancio.

Le operazioni compiute da Bastogi con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche e/o inusuali.

Come già precedentemente indicato, che nella seconda metà del mese di dicembre Bastogi ha ceduto alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione dell'unità operativa di Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000. Il trasferimento è avvenuto a condizioni di mercato anche sulla base di un'apposita valutazione predisposta da un esperto indipendente. Si faccia anche riferimento a quanto riportato alla precedente sezione "Risultati d'esercizio di Bastogi spa e fatti di rilievo delle società del Gruppo".

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella Nota 38 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.

CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI

Bastogi / Sigg.re La Rosa

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

I) 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.

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.

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.

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. 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 prospettiva dei ricorrenti, i lavoratori (loro congiunti) avrebbero così contratto nell'ambito dell'attività lavorativa gravi malattie che ne

avrebbero causato la morte. Per tali fatti si assume la responsabilità di Bastogi, di cui 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, sono in procinto di conciliare 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 (pendente in fase istruttoria avanti la Sezione Lavoro del Tribunale di Arezzo; sono in corso le operazioni peritali nell'ambito della consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice);
 - o del Sig. Mario Giusti (dopo la chiamata in giudizio di Sofir's, su istanza di Bastogi, la discussione della causa è stata rinviata al 4 giugno 2019, con termini intermedi per memorie);
 - o del sig. Bruno Occhini (dopo la chiamata in giudizio di Sofir's, su istanza di Bastogi, la discussione della causa è stata rinviata al 14 maggio 2019);
 - o del sig. Giancarlo Agnolucci (la prima udienza è fissata per il 18 aprile 2019);
 - o del sig. Benito Caporali (la prima udienza è fissata per il 4 luglio 2019; è pendente il termine per la costituzione in giudizio di Bastogi).

Per completezza, si segnala che, a partire dal 2014, relativamente alla pretesa responsabilità di Bastogi per la asserita assenza di misure di sicurezza a tutela della salute dei lavoratori presso la Sacfem negli anni '50-'70, la Società ha altresì ricevuto diffide stragiudiziali da parte degli eredi dei Sigg. Paolo Landini, Antonio Colonna, Omero Galassi, Vito Capecchi, Mario Burgassi, Pasquale Frequentini, Assunto Lisi e Giancarlo Martini (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 intime (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 8 maggio 2012 n. 1276 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso n. 611/2006 proposto da Sintesi contro il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero della Giustizia, l'Impresa Grassetto S.p.A. e la Grassetto Lavori S.p.A. (poi Itinera S.p.A.) e avente ad oggetto l'illegittimità della procedura espropriativa dell'area di proprietà di Sintesi sulla quale è stata realizzata la Casa Circondariale di Milano – Bollate. In particolare, la sentenza del TAR Lombardia n. 1276/2012 ha disposto la condanna in solido delle Amministrazioni statali e di Itinera S.p.A.:

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

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

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

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

Nelle more della proposizione del proprio appello in Consiglio di Stato, a fine agosto 2012, il Ministero ha nominato il responsabile del procedimento allo scopo di regolarizzare l'acquisizione dell'area. Decorso però inutilmente il termine di 6 mesi per

concludere il procedimento, Sintesi ha promosso un ricorso (notificato il 27 febbraio 2013) per l'ottemperanza della sentenza TAR Lombardia n. 1276/2012 dinnanzi allo stesso TAR Lombardia chiedendo, *inter alia*, di determinare (a) le misure che i soggetti resistenti debbono assumere affinché l'area sia restituita a Sintesi nonché (b) l'importo dovuto a Sintesi a titolo di risarcimento del danno in relazione alla mancata disponibilità e godimento da parte della stessa dell'area a partire dalla data di occupazione illegittima (o comunque a partire dal 24 febbraio 2001) fino a quella di effettiva restituzione.

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

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

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

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

In entrambi i giudizi Sintesi ha chiesto il riconoscimento dei seguenti importi: (i) euro 41,5 milioni, pari al valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale; (ii) euro 4,1 milioni, pari al 10% del valore venale dell'area nell'anno 2013, a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale; e (iii) euro 32,6 milioni a titolo di risarcimento del danno da occupazione abusiva dell'area dall'anno 2001 all'anno 2013, e, quindi, la somma complessiva di euro 78,2 milioni, o la maggiore o minore somma ritenuta di giustizia (alla quale somma andranno aggiunti gli interessi legali, la rivalutazione monetaria e ulteriori accessori di legge, decurtati gli importi già incassati in esecuzione del Decreto 31 luglio 2013).

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

- (i) dichiarato l'improcedibilità del giudizio di ottemperanza per sopravvenuta carenza di interesse, in ragione del fatto che l'emissione da parte del Ministero del Decreto 31 luglio 2013 "equivale alla intervenuta esecuzione della pronuncia di primo grado non sospesa, ai sensi dell'art. 112, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 104/2010 (Codice del processo amministrativo o c.p.a.)", con la conseguenza che detto giudizio deve "reputarsi concluso per effetto dell'adozione del citato decreto di acquisizione";

- (ii) dichiarato il difetto di giurisdizione del Giudice Amministrativo (con conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'impugnativa) con riferimento alle contestazioni sollevate da Sintesi con i motivi aggiunti al ricorso per l'ottemperanza, aventi ad oggetto per la più gran parte la quantificazione degli importi determinati dall'Amministrazione nel suddetto decreto a titolo sia di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, sia di risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Lo stesso TAR ha poi affermato che la declaratoria di difetto di giurisdizione "*esime il Collegio dalla trattazione del merito del gravame e produce gli effetti di cui all'art. 11 del c.p.a.*", nel senso che devono considerarsi comunque "*fatti salvi gli effetti processuali e sostanziali della domanda se il processo è riproposto innanzi al Giudice indicato nella pronuncia che declina la giurisdizione...*" (cfr. articolo 11, comma 2, c.p.a.). A tale ultimo riguardo il TAR ricorda che Sintesi ha comunque già "*impugnato il decreto 42 bis anche davanti alla Corte d'Appello di Milano*", in tal modo rilevando che il Giudice che lo stesso TAR ha (o sembra avere) individuato come competente in realtà è già stato adito dalla società interessata (trattasi del giudizio di cui sopra sub (b))

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

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

All'esito della predetta udienza 9 giugno 2015, il Collegio, con provvedimento 6 luglio 2015, riservata la definizione delle questioni preliminari e pregiudiziali a quelle di merito, ha disposto consulenza tecnica che riesami la liquidazione effettuata in sede di procedimento ex art. 42 bis d.p.r. 327/2001 e proceda alla determinazione giudiziale di quanto dovuto a Sintesi S.p.A. ex art. 42 bis DPR 327/2001, tenuto conto del valore venale dei terreni al momento dell'adozione del relativo provvedimento, a tal fine nominando i consulenti tecnici d'ufficio e disponendo l'udienza collegiale del 21 luglio 2015 per la comparizione degli stessi e per il relativo giuramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In tale udienza, la Corte d'Appello nel prendere atto che il Ministero non ha fornito alcuna risposta – né positiva, né negativa – alla proposta transattiva di Sintesi ha fissato i seguenti termini processuali: 15 luglio 2016 per il deposito della relazione definitiva dei CTU, 10 settembre 2016 per il deposito di memorie difensive da parte dei soggetti in lite e 27 settembre 2016 per l'udienza di discussione della causa.

Il 15 luglio 2016 è stato pertanto depositato in giudizio l'elaborato peritale che, in risposta alla richiesta del giudice di "Consulenza tecnica che riesamini la liquidazione effettuata in sede di procedimento ex art. 42 bis d.p.r. 327/2001", ha indicato il valore dell'indennità al 31 dicembre 2013 pari a complessivi 44,3 milioni di euro, di cui 28,1 milioni di euro a titolo indennità per pregiudizio patrimoniale, 2,8 milioni di euro a titolo di indennità per pregiudizio non patrimoniale e 13,4 milioni di euro a titolo di indennità per occupazione senza titolo. Il 27 settembre 2016 la causa è stata discussa innanzi al Collegio e trattenuta in decisione.

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

Con ricorso notificato il data 13 febbraio 2017 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'ordinanza di cui sopra esclusivamente per la parte in cui la Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. in merito alla domanda di risarcimento danni e in cui aveva determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni per il periodo di occupazione illegittima. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti rispettivamente la condanna dei Ministeri al pagamento delle somme a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, pari complessivamente a circa 30,9 milioni di euro non sono stati viceversa contestati, con conseguente passaggio in giudicato degli stessi. Gli importi indicati, al netto di quanto già anticipato dai Ministeri a Sintesi, pari a circa 7,4 milioni di euro, e dedotti i costi diretti e le imposte, sono destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario di Sintesi S.p.A. (cosa peraltro già in parte avvenuta a seguito dell'incasso ottenuto dai Ministeri il 19 dicembre 2018). Il pagamento delle somme a titolo di indennizzo è stato peraltro oggetto, il 9 giugno 2017, di istanza di sospensione da parte dei Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti, poi integralmente rigettata dalla Corte d'Appello di Milano.

Nel mese di maggio 2017 la Società ha avviato il procedimento esecutivo, iscritto a ruolo del tribunale civile di Roma nel mese di luglio 2017 (R.G. 16378/2017), al fine di ottenere l'assegnazione delle somme pignorate in forza dell'ordinanza della Corte di Appello di Milano; nell'ambito di tale procedimento il Giudice dell'Esecuzione ha affermato che non sussisterebbero i presupposti per adottare provvedimenti indilazionabili richiesti, fissando conseguentemente un termine di 90 giorni per l'inizio del giudizio di merito che Sintesi ha introdotto con apposito atto di citazione (R.G. 28963/2018). La prima udienza del giudizio di merito del 20 giugno 2018 ha rinviato la trattazione della causa all'udienza del 3 dicembre 2018 poi posticipata al 5 dicembre 2018.

La Società ha inoltre proposto, a fine dicembre 2017, apposito ricorso per l'ottemperanza con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello, nominando al contempo un Commissario ad acta per l'assunzione – in caso di reiterata inottemperanza da parte dei Ministeri stessi – di tutti gli atti necessari a siffatta esecuzione. Il TAR ha fissato per il 22 maggio 2018 l'udienza di discussione del suddetto giudizio di ottemperanza. Il 2 luglio 2018 la sentenza di ottemperanza del TAR per la Lombardia ha (i) ordinato ai Ministeri di depositare le somme liquidate con l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano del novembre 2016 presso la Cassa Depositi e Prestiti Tesoreria entro 60 giorni dalla notifica della sentenza stessa (entro il 31 agosto 2018), (ii) stabilito i termini per l'autorizzazione allo svincolo delle somme (entro l'1 ottobre 2018), (iii) stabilito i termini per l'effettivo pagamento delle somme (entro il 16 ottobre 2018), (iv) nominato contestualmente un Commissario ad acta (individuato nel Direttore del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria del Ministero della Giustizia o soggetto dallo stesso delegato appartenente al medesimo ministero) che si insedierà prontamente su richiesta di Sintesi e provvederà al deposito delle somme ovvero allo svincolo delle somme ovvero ancora ad entrambi gli incumbenti in caso di inerzia dei Ministeri. Scaduto inutilmente il termine entro cui i Ministeri avrebbero dovuto, secondo la sentenza del Tar, depositare le somme liquidate dall'ordinanza della Corte d'Appello, Sintesi, con nota del 5 settembre 2018, ha chiesto al Commissario ad acta nominato dal TAR di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello in sostituzione delle Amministrazioni inadempienti.

Nel mentre è proseguito il citato giudizio di merito davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale civile di Roma (R.G. 28963/2018), nel corso del quale le parti, all'udienza del 5 dicembre 2018, hanno richiesto al Giudice dell'esecuzione un rinvio per valutare la possibilità di una composizione della lite. In pendenza di tale giudizio di merito, Sintesi ha ottenuto dal Ministero delle Infrastrutture il pagamento dell'importo definito dai capi

dell'ordinanza della Corte di Appello già passati in giudicato: il 19 dicembre 2018 è stato pagato a Sintesi 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 è pagato a Sintesi l'importo corrispondente agli interessi maturati sulle somme sopra indicate, per complessivi 0,6 milioni di euro. Conseguentemente, all'udienza del 14 marzo 2019, le parti hanno depositato un accordo transattivo in punto di rinuncia, di cui il giudice ha preso atto dichiarando estinto in giudizio; quanto all'accordo transattivo: i) Sintesi ha rinunciato, a spese integralmente compensate, agli atti del giudizio di merito davanti al Giudice dell'Esecuzione (R.G. 28963/2018), fermi ed impregiudicati i diritti di Sintesi connessi alle statuizioni dell'ordinanza della Corte d'Appello; ii) i Ministeri hanno rinunciato integralmente alle spese di causa incluse quelle del precedente procedimento esecutivo R.G. 16378/2017.

Si ricorda infine che Sintesi rimane in attesa che i Ministeri provvedano anche al pagamento della somma dovuta a titolo di risarcimento per occupazione senza titolo, determinata dall'Ordinanza della Corte d'Appello del 28 novembre 2016 n. 4627 nella misura di 13,4 milioni di euro, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo (tale capo dell'Ordinanza è stato impugnato dai Ministeri innanzi alla Corte di Cassazione).

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 la Società, è intenzionata ad aderire a quanto previsto dal Decreto

Legge 119/2018 per la definizione della lite fiscale. Nel corso dell'esercizio, è stato dunque accantonato l'importo di 1,1 milioni di euro in apposito fondo oneri.

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 la società è intenzionata ad aderire a quanto previsto dal Decreto fiscale 119/2018 per la definizione della lite fiscale. Nel corso dell'esercizio, è stato dunque accantonato l'importo di 0,1 milioni di euro in apposito fondo oneri .

L'Orologio / Associazione Mamme del Leoncavallo

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

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

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

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

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

L'Orologio ha attivato un procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile. Sono stati già effettuati numerosi accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è previsto per il giorno 30 maggio 2019.

Altre informazioni

Attività di ricerca e sviluppo

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

Investimenti

Nulla di rilevante da segnalare nel corso dell'esercizio.

Azioni proprie e azioni di società controllanti

Al 31 dicembre 2018 Bastogi detiene 13.339.580 azioni proprie, pari al 10,79% circa del capitale sociale (invariato rispetto al 31 dicembre 2017).

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Bastogi

Questa sezione della Relazione sulla Gestione presenta una serie di informazioni e indicatori di natura non finanziaria per una valutazione più approfondita delle capacità del Gruppo di creare valore: le politiche che riguardano il personale, la considerazione degli impatti ambientali e sociali dell'attività, l'impegno nella ricerca della sostenibilità e dell'innovazione progettuale, le relazioni e sinergie create con gli stakeholder e con il territorio.

Il documento si articola in tre aree di rendicontazione:

1. Il valore delle persone e del lavoro
2. Il valore delle strutture, delle attività e delle relazioni
3. Il valore della responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

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

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)³. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati⁴.

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

³ C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009. Il documento - scaricabile dal sito www.odcec.roma.it - esamina le modalità con cui determinare ed esporre le "informazioni attinenti all'ambiente e al personale".

⁴ In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni della Global Reporting Initiative (G.R.I.), *Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate* (LA) versione 3.1. La Global Reporting Initiative è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità, che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale (www.globalreporting.org).

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2018

270	i dipendenti del Gruppo al 31 dicembre
104	i collaboratori che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre
66%	dei dipendenti con un contratto a tempo indeterminato
46%	di donne tra i dipendenti assunte a tempo indeterminato
66%	di dipendenti con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni
32	gli stagisti formati nelle società del Gruppo Bastogi nel corso dell'anno
2.913	le ore di formazione erogate a dipendenti e collaboratori

Il lavoro nel Gruppo Bastogi nel 2018

La tabella mostra la suddivisione del personale dipendente e dei collaboratori per settori di attività al 31 dicembre 2018 e 2017.

Personale dipendente e collaboratori per settori attività	al 31 dicembre 2018		al 31 dicembre 2017	
	<i>personale dipendente</i>	<i>collaboratori</i>	<i>personale dipendente</i>	<i>collaboratori</i>
Immobiliare	39	5	40	7
Intrattenimento	122	89	97	77
<i>di cui contratti dello spettacolo</i>	60		39	
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	16		15	
<i>di cui collaboratori Area Multisport</i>		83		72
<i>di cui lavoratori interinali</i>	1		0	
Arte e Cultura	43	7	50	9
Altre attività	66	3	73	4
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	11		22	
Totale personale Gruppo	270	104	260	97

Al 31 dicembre 2018, nel Gruppo Bastogi lavorano 270 dipendenti (182 escludendo i contratti dello spettacolo, i contratti a chiamata e il lavoratore interinale del settore intrattenimento) e 104 collaboratori (di cui 13 amministratori con incarichi esecutivi), distribuiti tra la holding e i diversi settori di attività in cui il Gruppo opera.

Il settore intrattenimento – cui fanno capo le società che gestiscono le strutture del Gruppo ForumNet e Compagnia della Rancia – impiega oltre l'85% dei collaboratori (per la quasi totalità istruttori sportivi in organico presso l'Area Multisport del Mediolanum Forum) e oltre il 45% dei dipendenti, dei quali, il 49% sono assunti da Compagnia della Rancia con contratti stagionali dello spettacolo.

Il 24% dei dipendenti lavora in Altre attività del Gruppo (H2C Hotel e GDA Open Care Servizi), tra questi il 17% ha contratti intermittenti a chiamata.

Il resto dei dipendenti in organico è suddiviso tra il settore immobiliare (14%), cui fanno capo le società del Gruppo Brioschi, e il settore arte e cultura (16%), in cui rientrano le società che operano presso il comparto dei Frigoriferi Milanesi, come Open Care - Servizi per l'Arte e la Società del Palazzo del Ghiaccio.

La maggioranza del personale e dei collaboratori svolge la sua attività a Milano, dove ha sede il maggior numero di società del Gruppo o ad Assago, presso le strutture del Mediolanum Forum, del Teatro della Luna, dell'H2C Hotel e del comparto Milanofiori Nord. Altre sedi operative minori si trovano a Roma, Tolentino, Verona e Cagliari.

Il numero dei dipendenti è in lieve crescita rispetto al 31 dicembre 2017 per effetto dei contratti nel settore spettacolo. Anche il numero dei collaboratori risulta in aumento, con un incremento più marcato nell'ambito dei servizi dell'Area Multisport.

I contratti applicati

Il Gruppo Bastogi privilegia l'applicazione di contratti di lavoro a tempo indeterminato. Il ricorso a contratti subordinati temporanei o a collaborazioni di natura parasubordinata e al lavoro autonomo è limitato e motivato dalla tipologia e durata dell'incarico, e applicato in base alle norme e prassi contrattuali specifiche dell'attività. In particolare, nei settori alberghiero e dell'intrattenimento, e in GDA - Open Care Servizi, per motivi legati alla necessità periodica di personale, è frequente il ricorso a contratti determinati o a chiamata. In Compagnia della Rancia, data la natura intermittente dell'attività, legata alla programmazione teatrale, si applicano contratti a tempo determinato dello spettacolo. Infine, Forum Società Sportiva Dilettantistica A.R.L., che gestisce l'Area Multisport, applica agli istruttori sportivi contratti di natura parasubordinata certificata e di lavoro autonomo, tipici del settore.

Personale dipendente e collaboratori per tipologia contrattuale	al 31 dicembre 2018 Gruppo Bastogi	al 31 dicembre 2017 Gruppo Bastogi
Tempo Indeterminato	178	173
<i>di cui donne</i>	<i>81</i>	<i>83</i>
Tempo Determinato	92	87
<i>di cui donne</i>	<i>33</i>	<i>31</i>
<i>di cui intermittenti a chiamata</i>	<i>27</i>	<i>37</i>
<i>di cui contratti spettacolo</i>	<i>60</i>	<i>39</i>
Totale Personale dipendente	270	260
Collaboratori in stage	3	7
Collaboratori Area Multisport	83	72
Altri Collaboratori	5	4
Amministratori con incarichi esecutivi	13	14

Al 31 dicembre 2018, il 66% dei dipendenti del Gruppo ha un contratto a tempo indeterminato (il 97% escludendo i contratti dello spettacolo e i contratti a chiamata), e il 34% un contratto di lavoro temporaneo, determinato o a chiamata. Rispetto all'anno precedente, la variazione più consistente è dovuta alla presenza di un maggior numero di contratti dello spettacolo. Importante è anche il contributo del lavoro non dipendente, che rappresenta oltre un terzo della forza lavoro totale. Si tratta prevalentemente di collaboratori del settore intrattenimento (80% circa), impiegati presso l'Area Multisport, con contratti da istruttore sportivo.

Sono 3 i collaboratori in stage presenti al 31 dicembre nelle società del Gruppo.

Turn over e mobilità interna

La tabella mostra il dato analitico relativo ai movimenti in ingresso e uscita del personale dipendente del Gruppo nel 2018. Sono esclusi dal conteggio i movimenti relativi a contratti a chiamata e dello spettacolo, che, per la loro particolare natura intermittente o legata alla programmazione stagionale, vengono calcolati a parte.

	anno 2018
Totale dipendenti in ingresso Gruppo Bastogi	11
<i>di cui nuovi assunti a tempo indeterminato</i>	<i>8</i>
<i>di cui assunzioni a tempo determinato</i>	<i>3</i>
<i>passaggi a tempo indeterminato nell'anno</i>	<i>2</i>
Totale dipendenti in uscita Gruppo Bastogi	13
<i>di cui dimissioni</i>	<i>8</i>
<i>di cui fine contratto (tempi determinati)</i>	<i>4</i>
<i>di cui licenziamenti</i>	<i>0</i>
<i>di cui pensionamenti</i>	<i>1</i>
Tasso assunzioni (entrate nell'anno/organico di fine periodo x100)	5%
Turn over in uscita (uscite nell'anno/organico di fine periodo x100)	7%
Tasso compensazione del turnover (il tasso è negativo se < 100)	85%
Tasso stabilità a 1 anno (personale con più di un anno di anzianità/organico al 31 dicembre dell'anno precedente)	95%
Anni di anzianità media	13

Nel 2018, la presenza di persone con più di un anno di anzianità è del 95% mentre la percentuale di personale con una permanenza nel Gruppo di almeno 10 anni raggiunge il 66%.

Per quanto riguarda il 2018 si sono registrate 8 uscite per dimissioni volontarie, 4 uscite per conclusione di contratti a tempo determinato e 1 uscita per pensionamento. Non vi sono stati licenziamenti.

Nel corso dell'anno sono state effettuate anche 8 assunzioni a tempo indeterminato e 3 a tempo determinato. I passaggi nell'anno da tempo determinato a tempo indeterminato sono stati 2.

Per quanto riguarda il *turn over* dei contratti intermittenti dello spettacolo, sono 129 contratti in ingresso e 42 in uscita.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori dipendenti

Nel Gruppo Bastogi il tasso di sindacalizzazione è di circa il 3%, con una presenza di iscritti al sindacato limitata a Open Care Spa, e concentrata in particolare nel settore dei caveau e della custodia di pellicce e tappeti, dove è presente da diversi anni una Rappresentanza Sindacale Aziendale della FILT-CGIL.

La conflittualità interna è storicamente molto bassa, e anche nel 2018 non si sono registrate ore di sciopero.

Al 31 dicembre 2018 nelle società del Gruppo Bastogi era presente un solo contenzioso in materia di lavoro, definito consensualmente alla data odierna.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Il Gruppo Bastogi è attento al tema della salute e della sicurezza dei suoi lavoratori, a partire dall'impegno per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro, anche attraverso attività di formazione e sensibilizzazione dei lavoratori.

Le società del Gruppo Bastogi operano in settori molto diversi tra loro e con differenti livelli di rischio connessi all'attività lavorativa specifica.

La tabella evidenzia l'andamento infortunistico del 2018 e del 2017:

Infortuni sul lavoro e in itinere Gruppo Bastogi	2018		2017	
	lavoro	Itinere	lavoro	Itinere
Numero infortuni nell'anno	1	0	0	0
Giornate perse per infortunio	14	0	0	0
Indice gravità	0,04	0	0	0
Indice frequenza	2,6	0	0	0

Nella tabella sono conteggiati solo gli infortuni denunciati all'INAIL di durata superiore a 3 giorni.

Nel 2018 si è verificato un infortunio sul lavoro. Negli ultimi tre anni sono 3 gli infortuni sul lavoro registrati nel Gruppo, per un totale di 99 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e ore straordinario ⁵	2018	2017
Giornate lavoro perse per malattia e infortunio	691	575
Tasso di assenteismo	1,4	1,2
Ore straordinario	14.419,89	11.891,25

Nel 2018 il tasso di assenteismo del Gruppo Bastogi - calcolato come rapporto tra le giornate di infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta poco superiore all'1,4%, senza sostanziali variazioni.

Le ore di straordinario complessive del 2018 sono state 14.419,89 (11.891,25 nel 2017), in media 53 (46 nel 2017) ore a persona. Più di tre quarti dell'incremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile al settore dell'intrattenimento.

⁵La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero, insieme alla presenza di infortuni sul lavoro, e un elevato numero di ore di straordinario sono considerate un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato. Staticamente, le imprese di servizi mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva

La valorizzazione delle persone e delle professionalità

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo per inquadramento, livello di istruzione e fasce di età al 31 dicembre 2018. Per finalità di omogeneità e comparabilità tra tutti i settori di attività, non si tiene conto dei contratti a chiamata, impiegati principalmente nel settore alberghiero e nei servizi di sicurezza, e dei contratti dello spettacolo, applicati ai lavoratori di Compagnia della Rancia.

Composizione e professionalità del personale dipendente al 31/12/2018	immobiliare	Intrattenimento	arte e cultura	altre attività	Totale
Inquadramento					
Dirigenti	4	1	1	2	8
Quadri	13	10	4	6	33
Impiegati	19	28	22	31	100
Operai	3	6	16	16	41
Titolo di studio					
Università, Master e scuole di Alta Formazione	16	15	13	9	53
Diploma media superiore e istituti professionali	18	25	23	40	106
Diploma media inferiore e elementare	5	5	7	6	23
Fasce età e dinamiche generazionali					
Età < 30 anni	0	3	1	10	14
Età compresa tra 30 e 50 anni	17	30	25	21	93
Età > 50 anni	22	12	17	24	75
Età media	50	44	48	45	46

Il livello di istruzione nel Gruppo è elevato, in particolare tra i ruoli di responsabilità e tra gli impiegati, a conferma che si tratta di una società composta in maggioranza da professionisti qualificati. Il 58% dei dipendenti ha un diploma, il 29% è laureato o ha conseguito specializzazioni post laurea. Nel settore dei servizi per l'arte sono presenti titoli di studio ad alto valore specialistico e professionalizzante conseguiti presso Università o Scuole di Alta Formazione Artistica.

Al 31 dicembre 2018 il 51% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni, l'8% dei dipendenti ha meno di 30 anni mentre il 41% ha più di 50 anni. L'età media dei dipendenti è di 46 anni.

Aggiornamento e formazione

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

- 126 persone hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o specifica di varia durata, per un totale di circa 1.296 ore;
- 14 persone hanno frequentato corsi di formazione di verifica tecnico professionale delle imprese, per un totale di 56 ore;
- 2 persone hanno frequentato un corso per agente immobiliare, per un totale di 440 ore;

- 1 persona ha frequentato un corso per amministratore condominiale e immobiliare, per un totale di 27 ore;
- 20 persone hanno frequentato un corso sulla fatturazione elettronica di 12 ore, per un totale di 240 ore.

Nel 2018 è proseguita la collaborazione con Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), grazie al quale sono stati finanziati alcuni corsi specifici di formazione per 6 dirigenti:

- corso di inglese per un totale di 390 ore;
- formazione sul *market abuse* per un totale di 32 ore;
- altri incontri formativi specifici per un totale di 48 ore.

È continuata la cooperazione con Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai) grazie al quale il Gruppo ha potuto beneficiare di fondi per il corso tecnico “REVIT Arch Base” di 32 ore, a cui hanno partecipato 12 persone per un totale di 384 ore. Ai partecipanti con titolo di architetto o geometra sono stati riconosciuti crediti formativi.

L'investimento in formazione per l'anno 2018 è stato complessivamente di circa 171.000 euro (126.000 euro nel 2017), pari all'1,6% circa del costo totale imputabile al personale. Oltre a comprendere i costi esterni sostenuti per l'attivazione dei corsi, il dato riporta anche il costo del personale interno impiegato nell'aggiornamento del personale ed il costo dei dipendenti coinvolti nei corsi di formazione.

Stagisti e Borse lavoro

Alle conoscenze acquisite con lo studio e l'aggiornamento si aggiunge l'esperienza del saper fare; la professionalità delle persone che lavorano in alcuni servizi del Gruppo – in primo luogo nei servizi per l'arte - è di natura artigianale e deve essere conseguita quasi esclusivamente sul campo. L'esperienza di lavoro nei servizi del Gruppo Bastogi ha quindi un valore altamente formativo, specie per i più giovani, ai quali viene data la possibilità di crescere. Nelle sue sedi il Gruppo ospita continuamente stagisti provenienti da scuole professionali e agenzie formative del territorio, e ha rapporti e convenzioni con importanti Scuole d'Arte, Accademie e Università, sia italiane che estere. La presenza di stagisti e borse lavoro presso le società del Gruppo è gestita nel rispetto della prevalente finalità formativa e di accompagnamento al lavoro, e rappresenta una modalità di selezione per nuove assunzioni nell'organico del Gruppo.

Nel corso del 2018, le società del Gruppo hanno ospitato complessivamente 19 stage curricolari e 13 tirocini extracurricolari formativi. Di questi, 7 si sono svolti nei servizi per l'arte, 5 presso l'H2C Hotel Milanofiori e 1 presso la Società Agricola Sant'Alberto.

Tra gli stage attivati nel 2018, 1 si è trasformato in assunzione a tempo indeterminato.

Diversità e pari opportunità

Il Gruppo Bastogi considera la diversità una ricchezza, e assicura l'uguaglianza delle opportunità e di genere. Al 31 dicembre 2018, nel Gruppo sono presenti in organico 4 dipendenti appartenenti a categorie protette (2 in Open Care, 1 in ForumNet e 1 in H2C Gestioni).⁶

Le donne rappresentano il 46% dei dipendenti, e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli.

Nella tabella non sono stati riportati i contratti dello spettacolo, a chiamata e interinali.

Presenza donne Gruppo Bastogi	al 31 dicembre 2018		al 31 dicembre 2017	
	totale	donne	Totale	di cui donne
Per settori di attività	182	46%	184	48%
Immobiliare	39	36%	40	38%
Intrattenimento	45	49%	43	51%
Arte e Cultura	43	56%	49	61%
Altre attività minori	55	42%	52	43%
Per inquadramento				
Dirigenti e quadri	41	41%	37	41%
Impiegati	105	55%	108	60%
Operai	36	22%	39	23%

La componente femminile è presente anche in tutti gli organi di governo delle società del Gruppo.

Nel Consiglio di Amministrazione delle due quotate del Gruppo le donne sono il 43% dei consiglieri. Donne presiedono il Comitato per il Controllo e Rischi di Bastogi e di Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Comitato per le Remunerazioni di Brioschi, tutti gli Organismi di Vigilanza del Gruppo e quattro dei quindici collegi sindacali delle Società.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Per supportare i dipendenti nell'affrontare esigenze personali e di gestione familiare per la cura dei figli o degli anziani, oltre agli strumenti previsti dalla legge, particolari forme di flessibilità possono venire concordate con i singoli lavoratori, compatibilmente con il tipo di attività svolta e le necessità organizzative dell'azienda.

Al 31 dicembre 2018 nel Gruppo Bastogi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 35 contratti part time (1 in più rispetto allo stesso periodo del 2017). Il tempo parziale è presente in tutti i settori di attività ed è applicato a 28 donne e 7 uomini. Nel corso dell'anno, sono stati 2 i part time attivati, su richiesta, e 1 rientro a tempo pieno.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità, nel corso del 2018, 5 dipendenti sono andate in congedo obbligatorio per maternità, per un totale di 3.222 ore, e 7 si sono avvalse di 3.314 ore di astensione facoltativa, 2 dipendenti inoltre hanno usufruito di riposi giornalieri per un totale di 107 ore.

Nell'arco dell'anno i dipendenti hanno utilizzato 1.933 ore di permessi straordinari per assistenza a familiari.

⁶Nessun'altra società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti usufruiscono di buoni pasto; nel 2018 il Gruppo Bastogi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 216.967 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (riduzione del 10% sulle tariffe delle visite mediche) e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale tra il 10 e il 15%, tra cui La Cucina dei Frigoriferi Milanesi e La Buona Bottega – Chico Mendes, negozio di prodotti alimentari equosolidali con piccolo ristoro e panetteria.

I lavoratori usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture del Gruppo, tra cui: Open Care – Servizi per l'Arte, Area Multisport del Mediolanum Forum (con estensione anche ai familiari), H2C Hotel Milanofiori e Teatro della Luna.

Il Gruppo Bastogi offre ai suoi dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono al Mediolanum Forum, al Teatro della Luna di Assago e al Palazzo dello Sport di Roma. A ciò si aggiunge l'opportunità di assistere a presentazioni, conferenze, inaugurazioni, mostre, spettacoli e concerti presso Frigoriferi Milanesi, Palazzo del Ghiaccio e FM Centro per l'Arte Contemporanea.

IL VALORE DELLE STRUTTURE, DELLE ATTIVITÀ E DELLE RELAZIONI

I numeri dell'attività nel 2018

3.339.000	le presenze registrate nell'anno presso le strutture del Gruppo, durante le manifestazioni e le attività aperte al pubblico
260	gli eventi organizzati presso Il Mediolanum Forum di Assago e il Palazzo dello Sport di Roma
67.000	gli spettatori alle rappresentazioni di Compagnia della Rancia
124	le serate di spettacolo andate in scena al Teatro della Luna
73.000	le persone che hanno partecipato agli eventi presso il complesso dei Frigoriferi Milanesi e del Palazzo del Ghiaccio

Pur operando in settori tra loro diversi, le attività del Gruppo sono accomunate dalla capacità di creare valore a partire dalla coerenza tra la qualità, anche estetica, delle strutture e quella dei servizi, che si caratterizzano per varietà e originalità dell'offerta, e integrazione con la comunità e il territorio.

Il complesso dei Frigoriferi Milanesi: un luogo d'incontro e produzione dedicato all'arte e alla cultura

Lo storico complesso industriale dei Frigoriferi Milanesi in via Piranesi - sede del Gruppo Bastogi - rappresenta un simbolo della tradizione culturale, artistica e insieme produttiva di Milano. A partire dalla valorizzazione degli oltre 30 mila metri quadri di spazi – che includono i caveau destinati fin dagli anni '70 alla conservazione di tappeti, pellicce e oggetti preziosi, e il Palazzo del Ghiaccio, nato nel 1923 come la più grande pista ghiaccio coperta in Europa, oggi trasformata in uno spazio multifunzionale - il complesso ha saputo evolvere nel tempo e convertirsi a nuove destinazioni d'uso, diventando un luogo di produzione, incontro e scambio nei campi dell'arte e della cultura, intesa sia come capacità di innovazione e proposta progettuale, che di promozione della sostenibilità e qualità degli stili di vita.

Nel corso del 2018, nel complesso dei Frigoriferi Milanesi e nel Palazzo del Ghiaccio sono stati organizzati eventi aziendali, culturali e artistici, sia privati che aperti al pubblico, a cui hanno preso parte circa 73.000 persone.

L'offerta di servizi e le collaborazioni

Dal 2003 i Frigoriferi Milanesi sono la sede di Open Care – Servizi per l'Arte, prima realtà europea a integrare in uno stesso luogo tutte le attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio artistico pubblico e privato. Open Care è particolarmente attiva nel promuovere l'arte e la consapevolezza collettiva del valore della conservazione del patrimonio artistico. A questo fine, apre abitualmente le sue strutture e i suoi laboratori a clienti, studenti e visitatori e - anche in collaborazione con altri enti e imprese – realizza e partecipa a iniziative per valorizzare la qualità del proprio lavoro e la filosofia di integrazione che lo caratterizza.

Nei suoi laboratori di restauro, Open Care dal 2005 ospita ARASS Brera Onlus (Associazione per il Restauro degli Antichi Strumenti Scientifici), un'associazione senza scopo di lucro composta da volontari di alto profilo tecnico e professionale, unica in Italia ad avere per scopo il restauro, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-scientifico di proprietà pubblica.

Dal 2014, grazie alla collaborazione con la fondazione madrilena Factum Foundation, è stato inoltre attivato il Lucida Lab Milano, un laboratorio specializzato in tecnologia digitale dotato dello scanner 3D ad alta risoluzione Lucida, che consente la digitalizzazione non invasiva della superficie di opere d'arte.

Open Care collabora con scuole d'arte, Accademie, e Università italiane e straniere cui fornisce servizi di docenza e stage, e offre servizi di formazione a istituzioni e professionisti del settore.

Intorno ai servizi per l'arte di Open Care, e sotto il coordinamento di Frigoriferi Milanesi, si è sviluppato dal 2009 un polo di elaborazione culturale e di collaborazioni progettuali unico nel suo genere, per varietà, ricchezza e qualità sia delle proposte, che delle realtà coinvolte e delle strutture che le ospitano. Al 31 dicembre 2018, negli spazi di Frigoriferi Milanesi – oltre ad alcune società del Gruppo - erano presenti tredici realtà tra imprese, studi professionali, associazioni non profit, case editrici, scuole e organizzazioni culturali, archivi d'artista - che si occupano di arte, comunicazione, editoria, filosofia, psicologia e cura di sé: AIM - Associazione Italiana per la Mindfulness, Archivio Ugo Mulas, Associazione per Filippo de Pisis, FARE, Greenpeace, IDN Media Relations, Il giardino delle metamorfosi, Laura Bulian Gallery, Ludovica Amat Comunicazione, Marcos y Marcos, Nous - Scuola di specializzazione in Psicoterapia Cognitivo-costruttivista, Philo - Scuola superiore di pratiche filosofiche, StartupItalia.

Nel complesso si trovano inoltre il ristorante La Cucina dei Frigoriferi Milanesi, gestito dal giovane e creativo chef Marco Tronconi, che propone un menu innovativo con rivisitazioni della tradizione locale, attento alla qualità e stagionalità delle materie prime; e il World Trade Center di Milano, affiliato al *network* World Trade Centers Association (WTCA) di New York. Il WTC di Milano opera nell'ambito del commercio internazionale e si occupa principalmente della valorizzazione dei prodotti e dei servizi "made in Italy".

La promozione della cultura

Nel corso del 2018, con il coordinamento del gruppo di lavoro di Frigoriferi Milanesi, sono stati organizzati cicli d'incontri, festival e mostre. Tra questi, ricordiamo le più importanti iniziative divenute appuntamenti attesi e apprezzati per la varietà dell'offerta e dei contenuti, e l'originalità della formula:

Writers#6. Gli scrittori si raccontano (26/28 gennaio 2018): sesta edizione dell'evento letterario annuale organizzato da Frigoriferi Milanesi e IDN Media Relations – che prosegue, tra un'edizione e l'altra, con le rassegne *Writers Continua...* e *Aspettando Writers* –. Questa volta il filo conduttore è stato il Sessantotto, storico anno spartiacque e straordinaria esperienza di rottura e agitazione politico-culturale (del quale è ricorso il cinquantesimo anniversario), e la figura di Pierpaolo Pasolini. Come sempre, sono stati gli incontri tra gli scrittori e i lettori, in un clima informale e all'insegna della condivisione, a rappresentare il cuore della rassegna, che ha visto alternarsi panel tematici, dialoghi, spettacoli, proiezioni e momenti musicali animati da oltre 50 autori, giornalisti, artisti.

Piano City Milano (19 maggio 2018): per il quarto anno consecutivo Frigoriferi Milanesi ha messo a disposizione i propri spazi per la grande manifestazione di concerti per pianoforte promossa dal Comune di Milano – Assessorato alla Cultura. Il pianista Alessandro Comellato è tornato ai Frigoriferi Milanesi con un concerto di pianoforte a quattro mani con Edoardo Luisolo: *Il mandarino meraviglioso* di Bela Bartok. In contemporanea ha avuto luogo la performance calligrafica *La musica dell'inchiostro*, di Silvio Ferragina. In occasione di Piano City è stato inoltre possibile visitare la mostra *The Szechwan Tale. China, Theater and History*, allestita negli spazi dei Frigoriferi Milanesi e organizzata da FM Centro per l'Arte Contemporanea.

Cineserie (aprile-giugno 2018): un ciclo di eventi dedicati alla Cina, alla sua cultura e alla realtà milanese di Chinatown a corollario della mostra *The Szechwan Tale*. L'appuntamento del 6 giugno 2018 è rientrato nella seconda edizione di *Milano Photo Week* ed ha presentato i lavori *Meiwo, una storia da Guangzhou*, del fotografo Jacopo Benassi, e *Storie di italiani di origine cinese*, dell'artista visiva Ilaria Turba (in collaborazione con Giulia Zorzi di Micamera), la proiezione del documentario sul fotografo cinese Lu Nan, *Trilogy: Inferno/Purgatorio/Paradiso* (1989-2004), e la mostra dei progetti sulla Chinatown di Milano degli studenti del corso *Elementi visivi del progetto* del Politecnico di Milano, curata da Alessandro Casinovi e Melina Mulas.

Foto, Libri & Co. Il polo fotografico di BookCity Milano (17 novembre 2018): in occasione dell'evento letterario diffuso BookCity, Frigoriferi Milanesi, per il quarto anno consecutivo, ha organizzato due giorni di incontri, presentazioni di libri e letture sul tema della fotografia, quest'anno in collaborazione con Micamera.

Il 30 novembre 2018 Frigoriferi Milanesi ha inoltre ospitato, in anteprima italiana, la proiezione del film-documentario *Accolla e il cavallino rosso a Siracusa*, del regista Paolo Boriani, che racconta la storia e la vita del pittore siciliano Salvatore Accolla, internato dieci anni in manicomio, testimone sano del tempo del manicomio e della legge n.180/1978.

Tutte le manifestazioni sopra descritte sono state gratuite e aperte al pubblico.

Nel dicembre 2018 Frigoriferi Milanesi ha iniziato la collaborazione con Il Cinemino, uno spazio culturale e di aggregazione in zona Porta Romana a Milano. Nel mese di ottobre la sala cinematografica era stata temporaneamente chiusa per adeguamenti alla struttura. Frigoriferi Milanesi ha ospitato alcuni eventi organizzati dai gestori del Cinemino in attesa della riapertura, poi avvenuta nel mese di febbraio 2019.

Per il secondo anno è inoltre continuata la collaborazione con Mecrì, il laboratorio di filosofia e cultura, con un seminario mensile tenuto da Carlo Sini dal titolo *Evoluzione e progresso. Le potenze della terra e le figure dello specchio*.

Le iniziative per la valorizzazione del patrimonio artistico

FM Centro per l'Arte Contemporanea, il polo dedicato all'arte e al collezionismo inaugurato nel 2016 su iniziativa di Open Care all'interno del complesso dei Frigoriferi Milanesi. La direzione artistica e la curatela delle mostre sono state affidate a Marco Scotini, con il supporto di un *board* internazionale di curatori, critici e collezionisti.

Il Centro ha proseguito la sua programmazione espositiva anche nel corso del 2018 con *The Szechwan Tale. China, Theatre and History* (12 aprile – 15 luglio), che rappresenta

un'evoluzione del progetto che Marco Scotini ha realizzato in Cina, all'interno della prima Biennale di Anren 2017/2018, *Today's Yesterday*.

La mostra - inaugurata in concomitanza con miart, Fiera Internazionale d'Arte Moderna e Contemporanea di Milano - si è rivolta al contesto cinese e ha ripercorso la storia delle relazioni tra Oriente e Occidente attraverso i grandi temi del Teatro e della Storia. L'esposizione è stata realizzata in collaborazione con la Biennale di Anren, il Mei Lanfang Memorial Museum di Pechino e l'Istituto Culturale Italo Cinese.

L'allestimento, i trasporti, la logistica e la conservazione delle opere sono stati curati da Open Care – Servizi per l'Arte.

Due gli importanti appuntamenti, realizzati con il Master Accademico in Contemporary Art Markets di NABA Nuova Accademia di Belle Arti Milano e l'Istituto Italo Cinese, che hanno accompagnato *The Szechwan Tale*:

- *il Mercato dell'Arte Contemporanea in Cina: nuove prospettive, nuovi confini*, un incontro con Marilena Vecco (Burgundy School of Business, Digione), Flavio Del Monte (Galleria Massimo De Carlo, Milano/Londra/Hong Kong), Beatrice Botta, (Sotheby's, Milano);
- *The Sigg Collection. A Story Of Chinese Contemporary Art*, una conversazione con Uli Sigg, uno tra i maggiori collezionisti al mondo di arte contemporanea cinese.

Nel periodo di apertura della mostra, il Centro ha accolto più di 5.000 visitatori. Oltre ai prestatori delle opere, ai collezionisti e ai galleristi, hanno visitato la mostra curatori e direttori di musei, fondazioni e archivi. Sono state inoltre organizzate visite guidate per scuole, accademie d'arte, università italiane e internazionali. Tutti gli eventi organizzati da FM Centro per l'Arte contemporanea sono aperti gratuitamente al pubblico.

Dal 23 marzo al 16 settembre 2018 la tavola *Angelo Annunciante* (metà XVI secolo, attribuita Gaudenzio Ferrari), vincitrice del Bando Lucida 2015/16, è stata esposta durante la mostra *Il Rinascimento di Gaudenzio Ferrari*, presso la Pinacoteca di Varallo (Vercelli). La rassegna, promossa dalla Regione Piemonte, ha raccolto oltre cento opere del pittore, provenienti da musei di tutto il mondo.

Il Bando Lucida è stato istituito da Open Care e Factum Foundation con l'obiettivo di restituire opere d'arte alla fruizione pubblica, sostenendo progetti integrati di analisi e conservazione, tramite l'ausilio di tecnologie 3D di ultima generazione, ed in particolare dello scanner Lucida.

Il restauro del lavoro, avvenuto nei laboratori di Open Care, si era concluso nel 2017. Per il 2019 è previsto il lancio di una nuova edizione del bando.

Tra le iniziative organizzate con la collaborazione di Open Care, e finalizzate alla valorizzazione del patrimonio artistico, si ricordano:

- *La gestione delle opere d'arte* (29-30 maggio 2018), hotel Carlton Baglioni, Milano. Il seminario, che ha visto tra i relatori anche Isabella Villafranca Soisson, Direttore del Dipartimento di Conservazione e Restauro di Open Care, ha affrontato la disciplina delle opere d'arte alla luce del mutato quadro normativo e della recente giurisprudenza, esaminando i nodi nevralgici del settore secondo diversi approcci scientifici. Tra i temi trattati: la circolazione nazionale e internazionale, la vendita all'asta, la *due diligence*, il sistema identitario di famiglia, i profili fiscali, gli strumenti di protezione e valorizzazione.
- *Conversazione sul collezionismo: Collezionare e conservare l'arte contemporanea*, Pinacoteca Gianni e Marella Agnelli, Torino. L'avvocato

Giuseppe Iannaccone ha raccontato la sua collezione di arte contemporanea in dialogo con Isabella Villafranca Soissons.

Partnership e sponsorizzazioni

Open Care è stata sponsor tecnico della mostra *La Collezione San Patrignano. Work in progress*, ospitata alla Triennale di Milano dal 16 marzo al 2 aprile 2018.

L'esposizione ha presentato una raccolta di opere contemporanee dal grande valore artistico donate alla comunità di recupero di San Patrignano da collezionisti, gallerie e artisti. La collezione troverà spazio all'interno della nuova sede del Museo di arte contemporanea della città di Rimini, che verrà inaugurato al termine di un intervento di riqualificazione nel 2019.

Dal 14 al 30 settembre 2018 Open Care - grazie ad una partnership con la Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte - ha partecipato a *Homo Faber. Crafting a more human future* alla Fondazione Giorgio Cini di Venezia. Si è trattato di un evento culturale di rilevanza internazionale per la valorizzazione dei mestieri d'arte contemporanei e tradizionali. Un viaggio alla scoperta della creatività e del talento dei grandi maestri artigiani, attraverso dimostrazioni dal vivo e l'ausilio di sofisticate tecnologie di realtà virtuale.

L'iniziativa è stata organizzata dalla Michelangelo Foundation for Creativity and Craftsmanship, in collaborazione con Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte, Fondazione Giorgio Cini, Triennale di Milano e Fondation Bettencourt Schueller.

La manifestazione è stata sviluppata in 11 padiglioni tematici dedicati a diverse discipline. Ad Open Care è stato affidato il padiglione della conservazione e del restauro, all'interno del quale è stato allestito un laboratorio professionale dove i visitatori hanno potuto assistere alle operazioni di restauro di opere d'arte di varie epoche, tipologie e materiali.

A corollario dell'attività laboratoriale è stato proposto un ricco calendario di incontri di approfondimento sulle tematiche della conservazione, del collezionismo, delle indagini diagnostiche e sull'uso delle nuove tecnologie applicate al restauro.

Open Care è stata inoltre partner tecnico della mostra *Arte liberata, dal sequestro al museo: storia di una collezione confiscata in Lombardia*, tenutasi dal 28 settembre al 18 novembre 2018 a Palazzo Litta, Milano. L'esposizione, curata da Beatrice Bentivoglio-Ravasio, è stata realizzata dal Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Lombardia, in accordo con l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Open Care ha ospitato nei suoi caveau la collezione delle opere confiscate durante l'iter giudiziario e ha collaborato ai trasporti e all'allestimento dei 69 lavori di autori italiani e stranieri del XX e XXI secolo. In seguito, la mostra è stata riproposta a Brindisi, a Palazzo Granafei-Nervegna.

Open Care è stata tra i partner tecnici della mostra *Art for Education: Artisti Contemporanei dal Pakistan* ospitata al Museo Diocesano Carlo Maria Martini di Milano, dal 17 ottobre al 25 novembre 2018. Si tratta della prima mostra collettiva di arte contemporanea pakistana in Italia, che ha proposto 60 artisti, dai giovani emergenti, alle personalità affermate a livello internazionale. L'iniziativa è nata per sostenere The Citizens Foundation, l'organizzazione non governativa che da più di vent'anni promuove l'istruzione in Pakistan.

L'offerta formativa per gli studenti e gli operatori dell'arte

Sono proseguite nel 2018 le collaborazioni di Open Care con l'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como per il corso sul *Restauro dei manufatti in materiali sintetici e lavorati, assemblati e/o dipinti*, tenuto all'interno dei Laboratori di Restauro di Open Care per gli studenti del Corso quinquennale per Restauratori di Beni Culturali; Isabella Villafranca Soissons, Direttore del Dipartimento di Conservazione e Restauro inoltre, è tra i coordinatori scientifici del Master di primo livello Contemporary Art Conservation dell'Accademia di Belle Arti Aldo Galli di Como. Con NABA - Nuova Accademia di Belle Arti, Open Care ha infine collaborato alla realizzazione del Master Accademico in Contemporary Art Markets (2018/2019), rivolto a professionisti e studenti del settore.

Certificazioni, riconoscimenti e pubblicazioni

Nell'aprile 2018 è stato pubblicato il catalogo *The Szechwan Tale. China, Theatre and History* (edito da Archive Books – Berlino) dell'omonima mostra prodotta da FM Centro per l'arte Contemporanea. Un volume che approfondisce i temi trattati nell'esposizione: la Cina, la storia della regione del Sichuan e il teatro fra Oriente e Occidente.

Dopo il successo del volume *In opera. Conservare e restaurare l'arte contemporanea*, Open Care, Michelangelo Foundation e Fondazione Cologni dei Mestieri d'Arte hanno presentato l'edizione inglese *Art Work Conserving and restoring contemporary art*, a cura di Isabella Villafranca Soissons ed edita da Marsilio. Fedele all'edizione italiana, il libro illustra gli ambiti d'intervento, le sfide e le opportunità di una professionalità emergente e poco conosciuta dal grande pubblico, quella del restauratore di opere contemporanee. La presentazione è avvenuta il 18 settembre 2018 all'interno della grande mostra internazionale *Homo Faber. Crafting a more human future*, dedicata alle eccellenze dei mestieri d'arte, promossa da Michelangelo Foundation alla Fondazione Giorgio Cini di Venezia. Sono intervenuti, oltre all'autrice, Barbara Geary Truan, Segretario Generale di Michelangelo Foundation; Karole Vail, Direttrice della Peggy Guggenheim Collection di Venezia; Giorgio Fasol, collezionista, AGI Verona Collection.

I valore delle strutture e dell'offerta per l'intrattenimento e lo sport

Attraverso il Gruppo ForumNet, il Gruppo Bastogi è leader in Italia nella gestione di impianti polifunzionali per lo sport, la musica e lo spettacolo. Nato nel 1990 con la costruzione del Forum di Milano (Assago), oggi Mediolanum Forum, il gruppo ForumNet - che nel corso degli anni ha gestito e sviluppato importanti arene in tutto il territorio italiano e lavorato anche in sede internazionale - attualmente gestisce le strutture di proprietà ad Assago (Mediolanum Forum e Teatro della Luna) e su concessione, la struttura pubblica del Palazzo dello Sport di Roma.

Il Mediolanum Forum di Assago (Milano) e il Palazzo dello Sport di Roma

Sono le uniche due strutture italiane ammesse alla prestigiosa *European Arenas Association*, che riunisce le maggiori realtà indoor europee, per le loro caratteristiche che soddisfano anche i requisiti imposti dalle federazioni sportive per ospitare competizioni a livello europeo o mondiale. Queste strutture sono lo scenario per grandi manifestazioni sportive indoor, spettacoli dal vivo e produzioni televisive, e oltre ad accogliere i concerti dei più grandi artisti italiani, sono anche le tappe obbligate, e spesso uniche, dei tour in Italia delle star della musica internazionale. Le due strutture accolgono, inoltre, convention aziendali, meeting, congressi, fiere, cene di gala, concorsi pubblici e privati.

Nel 2018 sono stati 260 gli eventi organizzati, con un'affluenza di circa 2.700.000 spettatori.

Nel corso del 2018 si sono svolti nelle due arene più di 60 eventi sportivi. Tra le principali manifestazioni si segnalano il Campionato Mondiale di Pattinaggio sul Ghiaccio (21-25 marzo 2018), 5 giorni di gare che hanno riempito il Mediolanum Forum con oltre 65.000 spettatori e il Campionato Mondiale di Pallavolo Maschile (21-23 settembre 2018), visto in diretta televisiva da 3 milioni di spettatori e con oltre 36.000 presenze nell'arena milanese.

Tra i più importanti concerti: U2, Lady Gaga, Depeche Mode, Rod Stewart, Claudio Baglioni, Laura Pausini e Jovanotti (presente con 14 date al Mediolanum Forum di Assago e 10 al Palazzo dello Sport di Roma).

Il 13 dicembre 2018 il palco del Mediolanum Forum ha ospitato, per la sesta volta consecutiva, la finale di X Factor, il talent show firmato Sky e Freemantle. Questa edizione è stata vista in diretta televisiva da oltre 2 milioni e 800 mila spettatori in media.

Il Mediolanum Forum è la casa dell'Olimpia Basket Milano, che nell'agosto del 2016 ha trasferito nella struttura anche la sua sede operativa e di allenamento. Il Mediolanum Forum ha ospitato anche per il 2018 le partite casalinghe del Campionato di Serie A ed Eurolega in cui la squadra è stata impegnata.

Nell'ambito della candidatura congiunta di Milano-Cortina come sedi delle Olimpiadi invernali 2026, il Mediolanum Forum - a seguito di un sopralluogo del Comitato Olimpico avvenuto nell'ottobre del 2018 - è stato selezionato come impianto che, in caso di assegnazione, ospiterà le gare di pattinaggio su ghiaccio di figura e short track.

Il Teatro della Luna di Milano (Assago)

Nato nel 2003, è il primo teatro in Italia progettato per ospitare i grandi musical con le loro imponenti scenografie. Il teatro può ospitare 1.730 spettatori in una grande platea a piano inclinato ed offre strutture tecniche all'avanguardia: il palco ha una superficie di 800 metri quadrati, il boccascena misura oltre 16 metri; sono presenti la fossa orchestrale ed un ponte luci per 400 riflettori.

Il 2018, che comprende parte delle stagioni 2017/2018 e 2018/2019, ha visto 124 repliche e circa 150.000 spettatori.

Tra gli eventi principali del 2018, spicca la programmazione, per la prima volta, della compagnia de I Legnanesi con "Signori si nasce...E noi?". In occasione dei cinquant'anni dalla scomparsa di Antonio De Curtis, questo spettacolo dai colori sfavillanti e dalle scenografie imponenti rende un degno omaggio al grande Totò e testimonia come i Legnanesi (Antonio Provasio, Enrico Dalceri, Luigi Campisi), eredi della tradizione del teatro dialettale lombardo, oggi non conoscano confini. Lo spettacolo ha fatto registrare un record per la permanenza a Milano, con circa 60.300 spettatori in 44 repliche, dal 4 gennaio al 3 marzo.

La felice collaborazione con il Teatro della Luna è proseguita anche nella stagione 2018/2019, con il debutto, il 29 dicembre 2018, del nuovo spettacolo "70 voglia di ridere... c'è", che festeggia i 70 anni della compagnia, fondata nel 1949.

La prima parte della stagione 2018/2019 è inoltre stata caratterizzata dalla conferma di due spettacoli di grande successo, si tratta del musical *Grease* prodotto da Compagnia della Rancia, in scena per quattro settimane nel mese di novembre, e di *ALIS Christmas Gala*, lo show rivelazione presentato da Le Cirque World's Top Performers, che combina equilibrismo, contorsionismo, acrobatica, giocoleria, comicità e musica. In scena, i migliori artisti a livello internazionale, provenienti dal Nouveau Cirque e dal Cirque du Soleil.

La forza comune degli spettacoli proposti in cartellone è quella di offrire un intrattenimento di alta qualità ad un pubblico ampio, tra cui è ricorrente vedere intere famiglie.

Oltre alla stagione teatrale, il Teatro della Luna ha ospitato meeting, convention, saggi di danza e altri eventi che hanno visto la partecipazione di circa 16.000 persone.

Continua inoltre ad essere sede della compagnia La Casa delle Storie, ospitando nel foyer spettacoli per bambini ispirati alle più celebri fiabe della letteratura per l'infanzia.

La Compagnia della Rancia e la promozione della cultura teatrale in Italia

Dal 2003 ForumNet produce spettacoli teatrali, attraverso Compagnia della Rancia. Nata nel 1983 a Tolentino (Macerata) - dove è tutt'ora presente il nucleo organizzativo e di produzione - e diretta da Saverio Marconi, è la compagnia teatrale specializzata nella produzione e distribuzione di musical di riferimento in Italia.

Nel corso del 2018 Compagnia della Rancia è stata impegnata in 139 rappresentazioni andate in scena in 10 regioni italiane e 26 città, per un totale di oltre 67.000 spettatori.

60 sono state le repliche dell'edizione speciale di *Grease*, rinnovata completamente nel 2017 per celebrare il ventennale del musical più amato di sempre. Tra gli altri titoli di rilievo si segnala il musical *Big Fish, la storia di un padre incredibile*, una favola straordinaria in prima assoluta per il pubblico italiano firmata da Saverio Marconi, con la direzione musicale di Shawna Farrell.

Con *Monsieur Ibrahim e i fiori del Corano*, Saverio Marconi è tornato invece a confrontarsi con un testo di Éric-Emmanuel Schmitt portando in scena una narrazione intima, una storia di un'infanzia, di un'emancipazione, del superamento delle difficoltà attraverso un percorso di scoperta, di conoscenza di sé e di culture differenti.

Il 10 settembre 2018 il Teatro comunale Nicola Vaccaj di Tolentino è stato riconsegnato alla città con cerimonia istituzionale ufficiale, dopo un intervento di riqualificazione e restauro durato dieci anni, a seguito dell'incendio che nel 2008 ne danneggiò irreversibilmente il tetto, il plafone centrale e il palcoscenico. La Compagnia ha collaborato durante le ultime fasi di cantiere mettendo a disposizione le sue competenze per gli aspetti di scenotecnica, logistici, organizzativi, promozionali e di biglietteria. Anche il Dipartimento IT di Bastogi è stato presente per fornire consulenza sull'adeguamento delle infrastrutture tecnologiche.

A Compagnia della Rancia, tramite una convenzione con il Comune, è stata affidata la gestione tecnica e amministrativa della stagione teatrale 2018/2019.

Dall'11 al 14 ottobre 2018, quattro rappresentazioni del musical *Big Fish* hanno segnato l'avvio della programmazione e l'opportunità per il pubblico di tornare a visitare il Vaccaj e assistere, in anteprima nazionale, alla straordinaria storia di Edward Bloom, impersonato da Giampiero Ingrassia.

Oltre all'attività teatrale tradizionale, l'impegno di Compagnia della Rancia si è concentrato sull'avvicinamento dei più giovani al teatro. A novembre, sono stati organizzati 6 appuntamenti per gli alunni delle scuole primarie e secondarie di Tolentino,

più di 900 tra bambini e ragazzi sono stati guidati dalla regista e animatrice teatrale Ada Borgiani alla scoperta della magia del teatro. Sono state inoltre organizzate visite guidate per un gruppo di studenti di architettura dell'Università di Princeton (New Jersey, USA) e per gli anziani della locale casa di riposo.

Nell'ambito di *Marche inVita - Lo spettacolo dal vivo per la rinascita dal sisma*, i due appuntamenti per il pubblico di Tolentino: *Grease* al Cine Teatro Don Bosco e *Big Fish* al Teatro Vaccaj hanno riservato tariffe speciali per i Tolentinati e i residenti negli altri Comuni limitrofi del cratere sismico. Il progetto, coordinato dal Consorzio Marche Spettacolo in collaborazione con MiBACT – Direzione Generale per lo Spettacolo dal Vivo e dalla Regione Marche, è volto alla promozione di attività di spettacolo dal vivo per la rinascita dei territori colpiti dal sisma. L'iniziativa è stata accolta molto positivamente a livello locale, con la partecipazione di oltre 2.000 spettatori.

IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO COMUNITÀ, TERRITORIO E AMBIENTE

I numeri della responsabilità nel 2018

67.153 kg	le emissioni di CO ₂ risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2019
110 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni della Cascina Sant'Alberto con la più elevata densità di popolazione di fagiani e lepri della Provincia di Milano
10.000 mq	la superficie di terreno concessa in comodato d'uso gratuito per 5 anni dalla Società Agricola Sant'Alberto alla Cooperativa Agricola Sociale Madre Terra
12.000	i ragazzi che hanno frequentato i programmi <i>Giornata Multisport</i> e <i>Scuola Multisport</i> organizzati all'interno dell'Area Multisport del Mediolanum Forum
9	le città italiane, tra cui Milano, presso Frigoriferi Milanesi, che hanno ospitato <i>Mediterranea</i> , un'iniziativa di crowdfunding a sostegno della nave Mare Ionio

Nel Gruppo Bastogi la responsabilità verso la comunità e l'ambiente sono strettamente intrecciate e si traducono in un'attenzione concreta al territorio, come luogo in cui è possibile sviluppare un confronto a più livelli, capace di leggere la qualità complessiva – ambientale, sociale, ed estetica – generata dagli impatti della propria presenza e attività, anche attraverso l'impronta lasciata nell'esperienza di vita delle persone.

Nel 2018 l'attenzione all'ambiente nel gruppo Bastogi si è concretizzata soprattutto in azioni per il contenimento degli impatti ambientali delle attività e nella partecipazione e sostegno a iniziative per il consumo critico e lo sviluppo sostenibile dell'economia e del territorio.

L'impegno sociale del Gruppo ha riguardato invece soprattutto la responsabilità verso le nuove generazioni attraverso la promozione della pratica sportiva, l'educazione teatrale e le iniziative di sensibilizzazione e raccolta fondi per associazioni non profit.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Gli impatti energetici delle strutture di Milanofiori Nord ad Assago

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna e un motore di cogenerazione di 2 MWh termici e 2 MWh elettrici, entrambi alimentati a gas metano.

La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.

L'intero comparto raggiunge l'autosufficienza nella produzione di energia termica, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO₂. La centrale è fornita di un sistema di

controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuo, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi.

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

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

Gli impianti di cogenerazione beneficiano dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE), i cosiddetti Certificati Bianchi, che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti.⁷

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

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

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

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

Nel 2018 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media 1.223,72 KWh al mese. Nel periodo tra marzo 2018 e febbraio 2019, l'impianto ha prodotto complessivamente 14.684,72 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di 7.782,52 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁸ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2019, il risparmio complessivo stimato è stato di 67.153 kg di CO₂.

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

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

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO₂ tra tutte le tecnologie disponibili per la

⁷ I TEE vengono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME), sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuate dall'Autorità. Un certificato corrisponde al risparmio di 1 tonnellata equivalente di petrolio (tep), che è l'unità convenzionale di misura utilizzata nei bilanci energetici per esprimere tutte le fonti di energia, tenendo conto del loro potere calorifico.

⁸ Si è considerato l'equivalente di 2,56 KWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per KWh elettrico prodotto.

climatizzazione⁹. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

Ambiente

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

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

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Nei suoi progetti di sviluppo, il Gruppo valuta attentamente gli impatti dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile.

Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano. In prossimità della stazione Milanofiori Nord è stato inoltre realizzato un parcheggio di interscambio con 693 posti, di cui 19 per disabili.

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

Infine, a sostegno dell'utilizzo dei mezzi pubblici, Bastogi Spa prevede per i suoi dipendenti una quota di indennità di trasporto pari a 65,49 euro, che viene erogata mensilmente in busta paga.

Il comparto dei Frigoriferi Milanesi e gli impatti ambientali dell'attività di Open Care

Nei laboratori di Open Care si lavora nello spirito di una conservazione responsabile dei beni culturali e si utilizzano le più aggiornate metodologie per il restauro sostenibile, avvalendosi di materiali e sostanze a basso impatto per la salute e l'ambiente. I fornitori vengono selezionati in base a criteri di trasparenza e purezza dei prodotti, soprattutto dei reagenti chimici, prediligendo gli operatori e i produttori certificati, che scelgono i materiali meno pericolosi e utilizzano metodi di organizzazione del lavoro che garantiscono adeguati standard di sicurezza.

Dal 2004 sono stati attivati meccanismi per ridurre i fattori di rischio per la salute degli operatori e prevenire l'inquinamento ambientale:

- i laboratori di restauro sono forniti di impianto d'aria a ricircolo e di aspiratori per

⁹ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

vapori tossici;

- vengono utilizzati sverniciatori ecologici (Ecogreen); i solventi utilizzati sono a bassa tossicità e vengono addensati per ridurre la volatilità, così da contenere i consumi e, soprattutto, diminuire i rischi per la salute degli operatori;
- eventuali materiali tossici utilizzati per la conservazione delle opere d'arte vengono stoccati in contenitori appositi e smaltiti da ditte specializzate.

Certificazioni del 2018

Rilascio Certificazione ISO 9001:2015 a Open Care Spa

Open Care ha ottenuto nel luglio 2018 il Certificato n. 9176 FRGR di conformità alla norma ISO 9001:2015 per i servizi ad alto valore aggiunto finalizzati alla salvaguardia, gestione e valorizzazione di oggetti d'arte e preziosi, emesso da CISQ/IMQ (parte di IQNet Association – The International Certification Network).

Certificazione SOA a Open Care Spa

Open Care ha iniziato nel 2018 l'iter per ricevere l'Attestazione SOA nel corso del 2019. La SOA è una certificazione di qualificazione per la partecipazione a gare d'appalto per l'esecuzione di opere pubbliche con importo a base d'asta superiore a 150.000 euro, che verrà rilasciata dalla società autorizzata SOA-RINA Spa.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

Riforestazione e biodiversità

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni prevalentemente all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

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

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

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

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

La coltivazione naturale

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

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

Nel 2018, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare, circa 2.500 quintali tra fieno, colza, mais, frumento ed erba medica.

La Società ha concesso alla Cooperativa Agricola Sociale Madre terra 10.000 metri quadrati di terreno a Rozzano, in comodato d'uso gratuito per cinque anni. L'area è stata destinata, per 5.000 mq, alla coltivazione biologica di luppolo (la cui produzione è carente a livello nazionale) e, per altri 5.000 mq, a quella di ortaggi. L'iniziativa rientra tra i progetti di inclusione sociale per soggetti svantaggiati promossi dalla Cooperativa insieme ad altre realtà del territorio: Ri-Maflow, U.c.a.p.t.e. – Una casa anche per te, Libera Masseria di Cisliano. Il Luppoletto Sociale è parte di un progetto di ricerca dell'Università della Tuscia, impegnata nella diffusione e valorizzazione del luppolo italiano, e la produzione sarà venduta ai birrifici artigianali con l'obiettivo di creare una filiera etica della birra italiana.

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

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

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

Il forno artigianale

Il laboratorio artigianale per la produzione di pane e prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto si ispira alla filosofia del "buono, pulito e giusto" di Slow Food.

Il laboratorio assume esclusivamente personale con contratti a tempo indeterminato, impiegando anche persone provenienti da situazioni di difficoltà.

Nel 2018 la Cascina Sant'Alberto ha ottenuto dall'organismo nazionale autorizzato Bio Agri Cert, la certificazione biologica per prodotti da forno, in accordo al regolamento CE 834/2007, per il periodo dal 30 ottobre 2018 al 3 luglio 2021.

Per rispondere ad un incremento della domanda, la Cascina si è dotata di un secondo forno. La produzione di pane è più che raddoppiata passando da 1.000 quintali nel 2017 a 2.190 nel 2018.

I prodotti della Cascina Sant'Alberto sono stati venduti a ristoranti, enoteche, alberghi, mercati agricoli di prossimità, gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Chico Mendes) e a punti vendita tradizionali e online di prodotti naturali, tra cui Altromercato, Bio c'bon, Centro Botanico, Natura Sì e Cortilia. Nella lavorazione del pane vengono impiegate anche materie prime provenienti dal mercato equo e solidale a

marchio Altromercato, quali cioccolato, uvetta, noci e olio extravergine di oliva.

I forni sono alimentati in modo ecologico a pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro provenienti dall'Austria e certificati EN PLUS ART 301 e DIN PLUS 7A008. Grazie ad un'elevata coibentazione, consentono una produzione di calore costante per diverse ore, anche a forno spento, e un risparmio energetico di circa il 60% rispetto a un forno tradizionale funzionante a corrente elettrica, con residui di combustione minimi, pari a 50 grammi di cenere al giorno per ciascun forno.

Anche quest'anno il pane è stato consegnato all'associazione milanese "U.c.a.p.t.e. - Una casa anche per te" onlus, che si occupa di accoglienza a nuclei familiari sfrattati.

Nuove economie e impresa etica

Da alcuni anni Bastogi collabora con GOEL - Gruppo Cooperativo, una comunità di persone, imprese e cooperative sociali, che si occupa del riscatto e del cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta. Nel 2018 GOEL ha festeggiato quindici anni di attività dando vita al progetto *Villaggio GOEL*, per la creazione di un polo dedicato al mondo imprenditoriale e sociale nel cuore della Locride. A Siderno GOEL aprirà infatti un luogo simbolo della produttività etica ed efficace, a rappresentanza del modello di impresa che sta innescando sviluppo ed occupazione in Calabria.

Grazie ad un finanziamento ventennale concesso da Banca Prossima, GOEL ha potuto acquistare l'edificio dove nascerà *Villaggio GOEL* e procedere con i necessari interventi di ristrutturazione. L'operazione è stata possibile anche attraverso il sostegno e il contributo di alcuni istituti cooperativi, fondazioni e del Gruppo Bastogi.

Nel 2018 Bastogi ha attivamente collaborato con Ri-Maflow, la cooperativa per la Rinascita dell'azienda Maflow di Trezzano Sul Naviglio (Milano), chiusa nel 2012 e recuperata da un gruppo di ex dipendenti. La fabbrica, riconvertita dal settore *automotive* verso il riuso e il riciclo ospita una *Cittadella dell'altra economia*, un centro polivalente con laboratori di produzione artigianale ispirato ai principi del mutuo soccorso e della valorizzazione sociale.

Bastogi ha coordinato il progetto per ricollocare le attività di Ri-Maflow in un nuovo spazio, supportando la costituzione del *Consorzio Cooperativo Almeno 331*.

Bastogi, con la collaborazione dell'associazione FARE, ha affiancato la direzione della Civica Scuola di Musica Antonia Pozzi di Corsico (Milano) nella ridefinizione strategica delle attività didattiche, nel rinnovamento del modello di gestione e nella richiesta di contributi economici a diverse Fondazioni.

La Scuola rappresenta dal 1969 una importante realtà culturale e di aggregazione sociale (soprattutto per i giovani) sul territorio. Come riconoscimento della qualità e del valore dell'insegnamento, nel 2018, il Conservatorio G. Verdi di Milano ha stipulato con la Scuola una convenzione per la didattica preaccademica.

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

Il Gruppo Brioschi ha anche coadiuvato l'Associazione Arché, analizzando i progetti strutturali, architettonici ed impiantistici e valutando le offerte economiche relative al

progetto “Corte di Quarto”, un nuovo edificio nel complesso CasArché di Milano, destinato alle mamme e ai bambini con fragilità.

Per tutto il mese di gennaio 2018 il Gruppo Brioschi ha proseguito la collaborazione con EraParentesi (il più grande *temporary shop* italiano dedicato all’economia solidale) iniziata nel 2017, mettendo a disposizione un ampio spazio all’interno del parco commerciale Milanofiori Nord ad Assago. Una quindicina di cooperative e associazioni non profit hanno proposto in vendita libri, abbigliamento, accessori, oggetti di artigianato, design e prodotti per la cura della persona. Il ricavato è stato in parte destinato a finanziare i progetti delle realtà coinvolte.

Brioschi ha inoltre continuato a cooperare con Pane Quotidiano, concedendo all’associazione uno spazio di 320 mq, adibito a magazzino per la conservazione e la logistica dei prodotti alimentari destinati alla distribuzione in vari centri di Milano.

Il Palazzo del Ghiaccio ha messo a disposizione a condizioni di favore i suoi spazi a due realtà operanti rispettivamente nei settori benessere e musica per due appuntamenti di interesse per la comunità:

- *Yogafestival* (20 e 21 ottobre 2018), prodotto da Associazione T.A.O. (Talenti Artistici Organizzati), un evento aperto a tutti per conoscere lo yoga attraverso incontri con professionisti e per praticarlo con la più grande community in Italia.

- *Music Show Milano* (23 e 24 novembre 2018), prodotto da Accordo.it, una fiera di strumenti musicali di respiro internazionale, che ha visto la partecipazione di aziende specializzate accanto a realtà artigianali, negozi, collezionisti e liutai.

L’attenzione alle giovani generazioni, e la funzione sociale ed educativa dello sport e del teatro

La promozione dello sport e la collaborazione di ForumNet con le scuole

All’interno del Mediolanum Forum di Assago (Milano) si trova una delle più grandi strutture sportive indoor d’Europa (20.000 mq), in cui si praticano varie discipline.

L’Area Multisport propone al pubblico un’offerta sportiva completa che comprende una piscina coperta da 25 metri, un’ampia area dedicata al *fitness* con una palestra di 1.000 mq e 5 sale dedicate ai corsi, un *bowling* a 22 piste, 8 campi da *squash* e una pista ghiaccio regolamentare da 1.800 metri. Durante la stagione estiva l’offerta si amplia con l’apertura del *Beach Forum*, la piscina esterna con vasca da 50 metri, circondata da 10.000 metri quadrati di prato.

Tra pubblico esterno e abbonati l’Area Multisport conta più di 400.000 presenze ogni anno, ed è un punto di riferimento per lo sport amatoriale e agonistico.

Nel 2018 la scuola di nuoto conta oltre 650 iscritti e continua a portare avanti un progetto educativo di avvicinamento dei giovani a questa disciplina e di avvio all’inserimento nelle squadre agonistiche definite dalla Federazione Italiana Nuoto. I tesserati agonisti, circa 150 tra le diverse categorie, partecipano annualmente ai più prestigiosi trofei e ai campionati regionali, nazionali e internazionali, e hanno ottenuto, anche nel 2018, ottimi risultati: cinque atleti convocati ai Campionati italiani assoluti, oltre ai diversi podi ottenuti ai campionati regionali. Per la squadra Master: 10 medaglie ai Campionati italiani master svolti a Palermo a luglio 2018, e record italiano della staffetta mista categoria M 120 premiata con la medaglia d’oro.

Per il sesto anno consecutivo è stato organizzato il Trofeo Nuoto Mediolanum Forum, a cui hanno partecipato 760 atleti provenienti da società di tutta Italia.

Per quanto riguarda il pattinaggio su ghiaccio, prosegue la collaborazione (iniziata nel settembre 2017) con Ice Lab, una delle più importanti società sportive in Europa dedicate al mondo del ghiaccio, che gestisce il settore agonistico dando grande visibilità a questa complessa e spettacolare attività. Nella scuola di pattinaggio sul ghiaccio del Mediolanum Forum si accolgono bambini dai quattro anni fino all'età adulta, e tutti gli iscritti vengono suddivisi nelle varie categorie definite dalla Federazione Italiana Sport del Ghiaccio. Nella pista ghiaccio si praticano diverse specialità: Artistico maschile e femminile, Danza su Ghiaccio, Artistico Coppie e Sincronizzato.

L'Area Multisport propone inoltre i programmi *Scuola Sport* e *Giornata Multisport*, che coinvolgono ragazzi dalla scuola primaria alle superiori. Scuola Sport promuove il movimento in modo educativo e favorendo la socializzazione tra gli alunni. Il programma prevede tariffe agevolate per le scuole che, in questo modo, possono offrire ai loro studenti l'opportunità di provare alcune attività sportive difficilmente praticabili nel contesto scolastico. Giornata Multisport si rivolge invece agli oratori e ai centri estivi, e propone un'esperienza ludica ed educativa attraverso lo sport. Nel 2018 sono stati più di 12.000 i ragazzi provenienti da tutta la Lombardia, che hanno frequentato i due programmi.

Anche nel 2018 l'Area Multisport ha ospitato un gruppo di persone con disabilità psichiche, coordinato dalla Comunità Cantalupa, che ha avuto modo di svolgere attività in palestra per favorire il benessere fisico e psicofisico del gruppo, con l'aiuto degli istruttori presenti in struttura e degli educatori della Comunità.

Lo studio medico fisioterapico, inaugurato a fine del 2017 sotto la responsabilità sanitaria del Dottor Ugo Primiceri - medico ortopedico e fisiatra - completa l'offerta per gli utenti dell'Area Multisport, fornendo un importante servizio complementare a prezzi agevolati per gli abbonati.

Importante infine segnalare la collaborazione iniziata con l'Università di Pavia, Facoltà di Medicina e Chirurgia, che darà la possibilità agli studenti del corso di Laurea in Scienze Motorie interessati a stage presso l'Area Multisport, al fine di mettere in pratica le competenze acquisite durante il percorso universitario.

Iniziative di raccolta fondi e di sensibilizzazione

Nel 2018, nel suo impegno per la responsabilità sociale, in collaborazione con associazioni di volontariato sociale e con importanti istituzioni e organizzazioni senza scopo di lucro, il Gruppo Bastogi ha sostenuto anche alcune iniziative di raccolta fondi e di sensibilizzazione. Di seguito le principali:

Il 30 ottobre 2018 Frigoriferi Milanesi ha ospitato e co-organizzato la serata *Mediterranea, la via di terra*, a sostegno di Mare Ionio, la nave italiana impegnata in missioni di monitoraggio e soccorso di migranti nel Mediterraneo.

L'iniziativa - che ha promosso raccolte fondi in teatri e spazi culturali in nove città italiane - ha visto la partecipazione di più di cento tra scrittori, artisti e musicisti che ne hanno

sostenuto il *crowdfunding* attraverso la lettura di testi, la musica, riflessioni o testimonianze sui temi dell'accoglienza, del viaggio e della solidarietà.

Alla serata milanese hanno partecipato Daria Bignardi, Laura Bosio, Vinicio Capossela, Francesco M. Cataluccio, Gherardo Colombo, Lella Costa, Giorgio Fontana, Federica Fracassi, Helena Janeczek, Marco Missiroli, Giacomo Papi, Fabio Santopietro, Silvio Soldini e Benedetta Tobagi.

Il 29 novembre 2018 si è tenuto ai Frigoriferi Milanesi il secondo convegno internazionale di Gariwo Network (acronimo di *Gardens of the Righteous*, il Giardino dei Giusti), la rete che unisce tutti i soggetti impegnati nella diffusione della conoscenza e del messaggio dei Giusti, nella convinzione che la memoria del Bene sia un potente strumento educativo per prevenire crimini contro l'Umanità e di riconciliazione tra le etnie.

Intorno al tema *Coltivare i Giardini dei Giusti per contrastare la cultura dell'odio e del nemico* si sono confrontati gli ambasciatori di Gariwo, gli insegnanti, i rappresentanti delle amministrazioni locali e delle associazioni, i referenti dei cento Giardini dei Giusti sorti in Italia e nel mondo, sull'esempio del Giardino del Monte Stella di Milano, nato nel 2003 su proposta di Gariwo.

Frigoriferi Milanesi ed Open Care hanno accolto, nel novembre del 2017, la prima tappa del viaggio del violino di Jannis Kounellis, che ha proseguito il suo percorso nel 2018 arrivando fino a Barcellona, Atene e Stoccolma.

L'artista aveva visitato il laboratorio di liuteria del Carcere di Opera (Milano) e, ispirato da questa esperienza, aveva concepito uno dei suoi ultimi lavori utilizzando uno dei violini costruiti dai detenuti. L'opera era un dono per i carcerati ma nell'idea dell'artista avrebbe dovuto girare per tutti i penitenziari e i luoghi istituzionali che l'avessero accolta.

Dopo la scomparsa di Kounellis, avvenuta nel 2017, la sua volontà è stata rispettata e la sua opera è diventata un progetto artistico itinerante sostenuto da Open Care (sponsor, centro per la custodia), Fondazione Cariplo, Fondazione Casa dello Spirito e dall'associazione Zerynthia.

Koinètica, società partecipata da Bastogi, è stata tra i promotori del Salone della CSR (Responsabilità Sociale d'Impresa), la più importante manifestazione in Italia dedicata alla sostenibilità, che si è svolta il 2 e 3 ottobre 2018 presso l'Università Bocconi di Milano. L'evento, giunto alla 6° edizione, è un'occasione di confronto e condivisione sulla responsabilità sociale d'impresa, nel 2018 ha visto 87 incontri e la presenza di 188 organizzazioni e 392 relatori.

ForumNet, nelle arene Mediolanum Forum di Assago (Milano) e Palazzo dello Sport di Roma, ha offerto la possibilità ad alcune associazioni non profit e organizzazioni umanitarie internazionali - *Azione Contro la Fame, Never Give Up, Save the Children Italia, UNICEF Italia* - di effettuare attività di contatto diretto con il pubblico dei grandi eventi per informarlo e sensibilizzarlo sulle tematiche oggetto del loro operato.

Proposta di approvazione del Bilancio d'esercizio di Bastogi spa e di destinazione del risultato di esercizio 2018

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a 1.778.704 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi



157° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2018**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2019)

GRUPPO BASTOGI

Conto economico consolidato al 31 dicembre 2018*

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	48.255	56.278
Proventi e altri ricavi	2	42.092	26.854
- di cui non ricorrente		0	24.322
Variazione delle rimanenze	3	(2.535)	(10.374)
Costi per acquisto di beni	4	(1.468)	(1.262)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(787)	(610)
Altri costi per servizi	6	(20.361)	(19.919)
- di cui non ricorrente		(96)	(341)
Costi per godimento beni di terzi	7	(732)	(641)
Costi per il personale	8	(10.871)	(10.332)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(8.190)	(10.325)
Accantonamenti	10	(121)	(500)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	0	(115)
Altri costi operativi	12	(4.543)	(5.913)
RISULTATO OPERATIVO		40.739	23.141
Risultato da partecipazioni	13	(2.176)	(1.600)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	14	(275)	28
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(5.113)	(13.835)
- di cui non ricorrente		6.585	551
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		33.175	7.734
Imposte dell'esercizio	16	(8.318)	(3.464)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		24.857	4.270
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		24.857	4.270
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		16.339	8.443
Azionisti Terzi		8.518	(4.173)
Utile (Perdita) per azione	17		
Base		0,225	0,039
Diluito		0,225	0,039

* 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 50.

GRUPPO BASTOGI

Conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2018

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Utile / (perdita) dell'esercizio	24.857	4.270
Altri Utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) nell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	106	42
Altri Utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:		
Utile / (perdita) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	974	2.489
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	1.080	2.531
Totale Utili / (perdite) complessivi	25.937	6.801
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	16.967	9.806
Azionisti terzi	8.970	(3.005)

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018*

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2018	31 dic. 2017
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	69.819	75.748
Investimenti Immobiliari	19	126.241	131.340
Attività immateriali	20	366	322
Partecipazioni	21-22-23	63	51
Crediti verso società correlate	24	2.053	2.264
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	1.306	1.319
Attività per imposte anticipate	26	3.906	5.765
		203.754	216.809
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	27	132.600	135.107
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	8.938	8.576
Crediti verso società correlate	30	42	45
Altri crediti ed attività correnti	31	4.752	26.355
Disponibilità liquide	32	32.529	13.983
		178.878	184.083
Attività non correnti detenute per la vendita	33	4.283	59.064
TOTALE ATTIVITA'		386.915	459.956

* 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 50.

GRUPPO BASTOGI

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018*

PASSIVITA'	Note	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic 2018	31 dic 2017
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		(34.872)	(42.036)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(4.120)	(4.748)
Utile (perdita) dell'esercizio		16.339	8.443
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		17.446	1.758
Capitale e riserve di terzi	35	55.952	46.627
PATRIMONIO NETTO		73.398	48.385
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	145.577	121.081
Debiti per leasing finanziari	38	40.312	43.193
Fondo rischi ed oneri	39	10.130	6.437
Fondo trattamento fine rapporto	40	4.448	4.499
Passività per imposte differite	41	20.994	17.765
Altre passività non correnti	42	18.587	20.078
		240.048	213.053
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	17.818	122.074
Debiti per leasing finanziari	38	2.935	3.999
Debiti commerciali	44	27.704	32.089
Debiti tributari	45	8.189	11.677
Debiti verso società correlate	46	692	693
Altri debiti e passività correnti	47	16.071	26.980
		73.409	197.512
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	33	60	1.006
TOTALE PASSIVITA'		313.517	410.565
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		386.915	458.950

* 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 50.

GRUPPO BASTOGI

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva 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 2016	49.116	(10.596)	1.479	(41.926)	(6.111)	(8.038)	49.462	41.424
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0			8.443	1.363	9.806	(3.005)	6.801
Vendita azioni proprie		100				100		100
Altre variazioni				(110)	0	(110)	170	60
Saldo al 31 dicembre 2017	49.116	(10.496)	1.479	(33.593)	(4.748)	1.758	46.627	48.385

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	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
Valori espressi in migliaia di euro								
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	16.339	628	16.967	8.970	25.937
Altre variazioni	0	0	0	(373)	0	(373)	376	3
Saldo al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	(18.533)	(4.120)	17.446	55.952	73.398

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato*

		Valori espressi in migliaia di euro	
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2018	31 dic 2017
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		24.857	4.270
Svalutazioni di partecipazioni	13	2.176	1.572
Oneri finanziari	14	12.155	14.833
Proventi finanziari	14	(7.042)	(998)
Imposte sul reddito	15	8.318	3.464
Ammortamenti e svalutazioni	9	8.190	10.325
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-10-12	1.328	1.489
Svalutazione rimanenze	3	766	716
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate		(39.481)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		1.741	9.465
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.329)	(23.791)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(9.190)	1.507
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		(239)	642
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		2.250	23.494
- di cui non ricorrente		0	0
Oneri finanziari corrisposti		(18.573)	(8.119)
Imposte sul reddito corrisposte		(2.680)	(1.954)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(19.003)	13.421
- di cui non ricorrente		(7.893)	0
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		50	56
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(2.744)	(2.539)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(10)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		305	(23)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	17-30	88.678	10.000
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		(1.006)	0
Incasso indennizzo contenzioso area carcere di Bollate		23.667	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		108.950	7.484
- di cui non ricorrente		23.667	0
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(71.402)	(13.843)
Conversione warrant		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(71.402)	(13.843)
- di cui non ricorrente		(8.105)	0
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		18.545	7.062
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		13.983	6.921
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		32.528	13.983

* 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 50.

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro				
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2018	di cui parti correlate	31 dic. 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	48.255	6	56.278	5
Proventi e altri ricavi	42.092		26.854	7
- di cui non ricorrente	0		24.332	
Variazioni delle rimanenze	(2.535)		(10.374)	
Costi per acquisto di beni	(1.468)	(586)	(1.262)	(469)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(787)		(610)	
Costi per servizi	(20.361)	(3.067)	(19.919)	(3.152)
- di cui non ricorrente	(96)		(341)	
Costi per godimento beni di terzi	(732)	(4)	(641)	
Costi per il personale	(10.871)	(1.011)	(10.332)	(859)
Ammortamenti e svalutazioni	(8.190)		(10.325)	
Accantonamenti	(121)		(500)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0		(115)	
Altri costi operativi	(4.543)	0	(5.913)	0
RISULTATO OPERATIVO	40.739	(4.662)	23.141	(4.468)
Risultato da partecipazioni	(2.176)	(2.176)	(1.600)	(1.572)
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	(275)	28	
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.113)	33	(13.835)	35
- di cui non ricorrente	6.585		551	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	33.175	(7.080)	7.734	(6.005)
Imposte dell'esercizio	(8.318)		(3.464)	
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	24.857	(7.080)	4.270	(6.005)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	24.857	(7.080)	4.270	(6.005)

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 Gian Battista Piranesi 10.

Bastogi detiene il controllo delle attività facenti capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e Sintesi (società 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, Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio);
- Altre attività (attività di holding, attività alberghiera e altre attività minori).

I fatti di rilievo dell'esercizio della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione 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).

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2019.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, 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. Tali schemi sono gli stessi utilizzati per la presentazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate; 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.

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

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

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

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

Aggregazioni di imprese

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

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

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

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

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del fair value delle attività nette riconosciute per

l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

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

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

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

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

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo

nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Partecipazioni in joint venture

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

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

Riconoscimento dei ricavi

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Imposte

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

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non

saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo del consolidato fiscale nazionale.

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

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

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

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

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

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

Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

• fabbricati:	(*) 2% - 6,67%
• impianti:	(*) 6,6% - 10%
• attrezzature commerciali:	15%
• mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
• macchine elettroniche ed elettriche:	20%
• automezzi:	25%

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

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

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

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Leasing

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica se vi siano indicatori che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare

recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,9% ed il 14,2%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 4,5% ed il 7,7%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impianistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente

in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

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

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

Passività finanziarie

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

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I ricavi del Gruppo sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

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

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

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

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

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare". A seguito delle analisi sopra esposte, unitamente alla possibilità di escludere dal perimetro di analisi i contratti completati alla data di transizione, l'impatto sul patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2018 derivante dalla prima applicazione del nuovo principio IFRS 15 ai ricavi da cessioni immobiliari è di entità non significativa.

Ricavi da attività di intrattenimento – I ricavi da attività di intrattenimento riguardano principalmente gli eventi ospitati di natura sportiva e musicale, i ricavi per sponsorizzazioni ("advertising") oltre che le produzioni teatrali. Con riferimento agli eventi ospitati, gli accordi con i clienti prevedono generalmente una molteplicità di obbligazioni contrattuali che vanno dalla concessione del diritto di utilizzo degli spazi alla fornitura di una serie di servizi accessori, alcuni dei quali necessari per permettere la fruizione degli spazi polifunzionali, che contribuiscono alla produzione dell'evento. I ricavi da advertising prevedono generalmente anch'essi una pluralità di obbligazioni contrattuali caratterizzate di solito dalle medesime modalità di riconoscimento

("over time"). In alcuni casi gli accordi commerciali prevedono dei corrispettivi non monetari nella forma di contributo di asset da parte del cliente, anche se generalmente di importo non significativo. L'impatto sul patrimonio netto consolidato all'1 gennaio 2018 derivante dall'adozione del principio IFRS 15 sui ricavi da intrattenimento è di entità non significativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'impatto sul patrimonio netto consolidato al 1° gennaio 2018 (data di transizione) derivante dalla prima applicazione del nuovo principio con riferimento alla modifica e/o scambio di passività finanziarie è stato negativo di 589 migliaia di euro (di cui 610 migliaia di euro di pertinenza del gruppo), principalmente per effetto delle ridefinizioni dei mutui delle controllate Frigoriferi Milanesi e Società del Palazzo del Ghiaccio.

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

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

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

Complessivamente, la prima applicazione del nuovo principio di impairment delle attività finanziarie ha determinato una riduzione del patrimonio netto consolidato all'1 gennaio 2018 di 330 migliaia di euro (di cui 296 migliaia di euro di pertinenza del gruppo), principalmente attribuibile alla valutazione dei crediti commerciali.

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che attualmente si riscontrano nella pratica.

L'adozione dell'interpretazione non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato.

IAS 40 – Investment properties - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali.

L'applicazione dell'emendamento non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato.

Nel mese di febbraio 2018 è stato omologato il documento Annual improvements 2014-2016 che definisce alcune modifiche ai seguenti principi:

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione delle partecipazioni in imprese collegate o joint ventures a fair value.

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

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

Il nuovo principio contabile in materia di leasing fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

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

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

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

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

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali il Gruppo è locatario, l'applicazione del nuovo principio comporterà l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto di utilizzo del bene sarà contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. Il Gruppo si avvarrà inoltre delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

Per quanto attiene gli effetti sul bilancio consolidato derivanti dalla prima adozione del principio in relazione ai contratti nei quali il Gruppo è locatario non si segnalano effetti sul patrimonio netto mentre verranno iscritte maggiori attività derivanti dai diritti di utilizzo dei beni per complessivi 5,3 milioni di euro con contropartita corrispondenti passività da leasing.

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 dovrebbe essere superiore di circa 1,2 milioni di euro rispetto a quello determinato applicando i criteri IAS 17.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo Bastogi dall'introduzione

degli Annual improvements 2015-2017.

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

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

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

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

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

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, con comunicazione del 24 luglio 2018 si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti dalle società appartenenti al Gruppo Bastogi nel corso dell'esercizio preso in esame.

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi Ricevuti	Data incasso	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Compagnia della Rancia srl	Regione Marche	1.036	25/05/2018	Saldo Contributi su Spettacoli dal Vivo 2017 (importo netto r/a incassato euro 997,95)
	Siae	40.000	28/06/2018	Bando Siae su Progetto Grease Tolentino 2017 (importo netto r/a incassato euro 38.400)
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	54.883	31/07/2018	Saldo Contributo anno 2017 per Imprese prod. Teatrale (importo netto r/a incassato euro 52.685,42)
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	5.317	18/10/2018	Contributo VVFF su spese anno 2017
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	150.459	30/10/2018	Acconto Contributo anno 2018 per Imprese prod. Teatrale (importo netto r/a incassato euro 144.438,16)
	Università degli Studi di Camerino	2.740	03/12/2018	Saldo Contributo su Progetto Amami 2014 (importo netto r/a incassato euro 2.628,40)
	Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo	155.335	11/12/2018	Saldo Contributo anno 2016 per Imprese prod. Teatrale (importo netto r/a incassato euro 149.119,15)
	Consorzio Marche Spettacolo	28.000	23/11/2018	Acconto MarcheInvita 1° annualità - progetto Grease Tolentino Gennaio 2018
Milanofiori Energia spa	GSE Gestore Servizi Energetici spa	46.116	24/07/2018	Assegnati nr.183 TEE - valore di mercato alla data di assegnazione
Società Agricola Sant'Alberto srl	Unione Europea tramite Regione Lombardia	219	23/01/2018	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	5.793	23/03/2018	Imboschimento terreni agricoli
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	11.900	03/04/2018	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	2.961	26/06/2018	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	725	09/10/2018	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
	Unione Europea tramite Regione Lombardia	37.432	21/11/2018	Pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente
TOTALE		542.914		

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 48.255 migliaia di euro (56.278 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi per attività di Intrattenimento	21.474	18.510
Ricavi per affitti attivi da terzi	9.684	13.852
Ricavi per servizi per l'Arte e cultura	6.147	5.321
Ricavi per servizi alberghieri	4.575	4.015
Ricavi per cessione unità immobiliari	2.927	11.196
Ricavi per altre prestazioni di servizi	1.790	1.693
Ricavi per servizi di trasporto, operazioni doganali e security	954	970
Altri ricavi	704	721
TOTALE	48.255	56.278

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Eventi	10.994	8.215
Advertising	3.689	3.498
Area Multisport	1.996	2.491
Produzione di spettacoli teatrali	1.246	1.757
Affitti	1.220	978
Altro	2.329	1.571
TOTALE	21.474	18.510

L'aumento dei ricavi da attività di intrattenimento è principalmente attribuibile agli eventi musicali e sportivi ospitati presso le strutture di Milano e Roma. La voce "Altro" si incrementa principalmente per i maggiori ricavi da attività accessorie quali ristorazione e parcheggio.

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 9.684 migliaia di euro (13.852 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e si riferiscono principalmente a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare per 9.352 migliaia di euro (13.280 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La riduzione degli affitti attivi è principalmente imputabile alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta nel mese di marzo 2018.

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

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

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

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

I ricavi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono principalmente:

- per 2.304 migliaia di euro alla vendita di quattro unità abitative residenziali e di cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 422 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale e un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano (Milano);
- per 180 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 21 migliaia di euro alla vendita di due posti auto nell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 366 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Nell'esercizio precedente la voce includeva 5.766 migliaia di euro relativi alla cessione dell'immobile "U16" situato nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

I ricavi per altre prestazioni di servizi si riferiscono principalmente:

- per 1.120 migliaia di euro (1.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 448 migliaia di euro (178 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) 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.

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

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 42.092 migliaia di euro (26.854 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 39.481 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo con la cessione a terzi del complesso immobiliare di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018.

In accordo con il principio IAS 40 la plusvalenza è esposta al netto dei costi accessori alla vendita, principalmente riconducibili alle commissioni di intermediazione, per complessivi 1.026 migliaia di euro; inoltre la stessa non include corrispettivi variabili, che verranno definiti successivamente al 31 dicembre 2018 con conseguente eventuale riconoscimento dei relativi ricavi per complessivi 2.070 migliaia di euro (originari 2.296 migliaia di euro alla data di rogito di cui 226 migliaia di euro già riconosciuti a titolo definitivo a favore della controparte acquirente al 31 dicembre 2018).

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla Gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

- per 411 migliaia di euro si riferiscono a contributi in conto esercizio corrisposti da diversi soggetti, tra cui il Ministero dei Beni Culturali, alla società Compagnia della Rancia (Gruppo Forumnet).

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

- per 23.667 migliaia di euro relativi al provento contabilizzato a seguito del passaggio in giudicato nel mese di febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza favorevole riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate;
- per 655 migliaia di euro riconducibile all'accordo transattivo sottoscritto nel mese di marzo 2017 dalle controllate Bright e Milanofiori 2000 con ZH – General Construction Company Spa in fallimento ("ZH").

La parte residuale è relativa principalmente a storni di passività per posizioni debitorie relative ad esercizi precedenti.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 2.535 migliaia di euro (negativo per 10.374 migliaia di euro al 31 dicembre 2017):

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 687 migliaia di euro ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del periodo principalmente riferibili al comparto di Milanofiori Nord;
- per 88 migliaia di euro a costi collegati con la predisposizione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin.

I decrementi si riferiscono principalmente:

- per 2.067 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di quattro unità abitative residenziali e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- per 292 migliaia di euro alla cessione, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa residenziale e un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano (Milano);
- per 175 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 22 migliaia di euro alla vendita di due posti auto nell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- per 766 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value al netto dei costi di vendita (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicati nella Nota 9.

4. Costi per l'acquisto di beni

Ammontano a 1.468 migliaia di euro (1.262 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 586 migliaia di euro ai costi di acquisto delle materie prime (principalmente gas per 551 migliaia di euro ed energia elettrica per 35 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 340 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività alberghiera della società H2C Gestioni;
- per 206 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività agricola e di panificazione delle società controllate Società Agricola Sant'Alberto e Cascina Sant'Alberto;
- per 203 migliaia di euro agli acquisti di merci varie da parte delle società del gruppo Forumnet;
- per 94 migliaia di euro agli acquisti di merci varie necessarie all'attività del settore "Arte e Cultura".

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce ammonta a 787 migliaia di euro (610 migliaia di euro nel 2017) e include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al comparto di Milanofiori Nord.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 20.361 migliaia di euro (19.919 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Servizi per eventi ospitati e produzioni teatrali	3.620	3.580
Energia elettrica ed altre utenze	2.814	2.686
Emolumenti ad amministratori e sindaci	2.551	2.618
Manutenzione immobili	1.785	1.502
Prestazioni legali e notarili	1.390	1.316
- di cui non ricorrenti	96	341
Prestazioni varie da terzi	1.258	1.463
Prestazioni tecniche e amministrative	1.166	1.158
Assicurazioni e fidejussioni	736	688
Spese pulizia	727	767
Commissioni e spese di intermediazione	679	811
Spese condominiali e comprensoriali	586	597
Prestazioni revisione contabile	451	436
Servizio di sorveglianza	379	306
Accantonamento per altri rischi ed oneri	366	22
Pubblicità e comunicazione	160	203
Spese per operazioni doganali	113	109
Altri costi	1.580	1.657
TOTALE	20.361	19.919

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 speciali deliberati dai rispettivi consigli di amministrazione.

La voce “Spese condominiali e comprensoriali” ricomprende 454 migliaia di euro di spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

Le prestazioni legali, tecniche ed amministrative includono costi di natura non ricorrente pari a 96 migliaia di euro per spese legali sostenute da Sintesi nell’ambito delle attività di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool, i cui effetti economici di natura non ricorrente sono descritti alla Nota 15. Nell’esercizio precedente, la voce includeva costi di natura non ricorrente pari a 341 migliaia di euro per compensi riconosciuti a consulenti legali di Sintesi nell’ambito delle attività svolte in relazione al contenzioso relativo al Carcere di Bollate.

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

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

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

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 732 migliaia di euro (641 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono relativi ai canoni di locazione ed al noleggio delle attrezzature d’ufficio ed autovetture.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Canoni di locazione e spese	306	220
Canoni di noleggio:		
- autovetture	242	230
- macchine d’ufficio e altri noleggi	184	191
TOTALE	732	641

La voce “Canoni di locazione e spese” include il canone di concessione per l’utilizzo del Palazzo dello Sport di Roma. Il contratto per l’affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma per ulteriori sei anni a decorrere dall’1 dicembre 2018 prevede un canone annuo di 800 migliaia di euro (per maggiori informazioni si veda la Relazione sulla gestione nella sezione relativa ai fatti di rilievo dell’esercizio).

8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 10.871 migliaia di euro (10.332 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Salari e stipendi	7.853	7.485
Oneri sociali	2.425	2.287
Costi per TFR	531	521
Altri costi per il personale	62	39
TOTALE	10.871	10.332

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

Al 31 dicembre 2018 i dipendenti del Gruppo sono 270 (260 al 31 dicembre 2017).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Categoria:		
- dirigenti	8	7
- quadri	32	30
- impiegati	102	108
- operai	40	39
- contratti di scrittura teatrale stagionale	60	39
- contratti intermittenti o a chiamata	27	37
- contratti interinali	1	0
TOTALE	270	260

Il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è stato di 199, rispetto a 198 dell'esercizio precedente.

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

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 8.190 migliaia di euro (10.325 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ammortamento attività materiali	8.111	9.752
Ammortamento attività immateriali	68	82
Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni	11	491
TOTALE	8.190	10.325

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

La voce "Svalutazioni (ripristini) delle immobilizzazioni" include svalutazioni, contabilizzate per adeguare il valore di carico di alcuni investimenti immobiliari al valore di mercato al 31 dicembre 2018, per 164 migliaia di euro al netto dei ripristini di valore per 153 migliaia di euro.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del fair value (desunto da

apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività come indicati alla Nota 3.

Ad eccezione di quanto riportato alla presente nota e alla nota 3, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

10. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore di 121 migliaia di euro (500 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce all'adeguamento della stima dei rischi e degli oneri derivanti dai contenziosi in essere.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" ammonta a zero (115 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 4.543 migliaia di euro (5.913 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
IMU	2.434	2.741
Altre imposte e tasse	869	904
Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi	416	297
Svalutazione (rilasci) per rischi e perdite su crediti	(287)	594
Altri accantonamenti per costi operativi	841	963
Altre spese	270	414
TOTALE	4.543	5.913

La voce "Sanzioni, ammende e costi operativi di competenza di esercizi pregressi" include principalmente sanzioni amministrative sui debiti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi precedenti.

Le svalutazioni su crediti dell'esercizio si riferiscono all'adeguamento del valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo oltre a proventi derivanti dal realizzo di crediti precedentemente svalutati.

La voce "Altri accantonamenti per costi operativi" è relativa a oneri futuri derivanti dalla definizione delle liti fiscali (riguardanti imposte indirette) ex D.L. 119/2018 per 552 migliaia di euro (si vedano anche la Nota 16 e la Relazione sulla gestione alla sezione "Cenni sui principali contenziosi" per ulteriori e maggiori dettagli) oltre che a possibili oneri futuri relativi a imposte e tasse sui beni immobiliari per 289 migliaia di euro.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 2.176 migliaia di euro (negativo per 1.600 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce principalmente (2.150 migliaia di euro) alla svalutazione della partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare; detta svalutazione

è stata effettuata in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, che hanno peraltro generato, già dagli esercizi precedenti, una situazione di deficit patrimoniale del Fondo.

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 275 migliaia di euro (positivo per 28 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(205)	(2)
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(62)	0
Rende One srl	(8)	(8)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	0	38
TOTALE	(275)	28

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

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 5.113 migliaia di euro, rispetto a 13.835 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso collegate	48	47
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	118	0
- proventi vari	6.876	951
- di cui non ricorrenti	6.585	551
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	7.042	998
Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(931)
Oneri finanziari		
- Verso altri	(12.155)	(13.902)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(12.155)	(14.833)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(5.113)	(13.835)

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

La voce proventi vari include proventi di natura non ricorrente pari a 6.585 migliaia di euro derivanti dalla rinegoziazione del finanziamento in pool della controllata Sintesi. Per maggiori informazioni su tale operazione si veda la Relazione sulla Gestione alla sezione dei fatti di rilievo dell'esercizio.

Inoltre, la voce proventi vari include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 142 migliaia di euro.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 12.155 migliaia di euro (13.902 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.210 migliaia di euro (1.312 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

16. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Imposte correnti	(2.693)	(1.625)
Imposte anticipate/differite	(5.066)	(1.863)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(559)	24
Imposte	(8.318)	(3.464)

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

- IRAP per 2.657 migliaia di euro;
- IRES per 36 migliaia di euro.

L'effetto economico della tassazione differita, complessivamente negativo per 5.066 migliaia di euro, include imposte differite passive per 6.103 migliaia di euro al netto di imposte anticipate per 1.013 migliaia di euro.

Le imposte differite passive dell'esercizio si riferiscono principalmente alle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin da parte delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo. Le imposte anticipate sono determinate in ragione del beneficio potenziale derivante dal riporto a nuovo della perdita fiscale del periodo, nei limiti delle capacità di recupero attese dei benefici stessi. La voce, da un punto di vista patrimoniale, è stata classificata a riduzione del fondo imposte differite passive. In tal senso l'iscrizione delle imposte anticipate, relative alle perdite fiscali generate nel periodo, è avvenuta a fronte delle differenze temporanee imponibili, riferite al maggior valore dei beni.

Le imposte relative ad esercizi precedenti includono accantonamenti per 690 migliaia di euro relativi alla definizione delle liti fiscali (riguardanti imposte dirette) ex D.L. 119/2018, come meglio spiegato in Relazione sulla gestione alla sezione "Cenni sui principali contenziosi". Si veda anche la Nota 12.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31/12/2018	31/12/2017
Risultato prima delle imposte	33.175	7.734
Onere fiscale teorico (24%)	7.962	1.856
Effetti fiscali su differenze permanenti	(1.955)	1.165
Effetti fiscali su differenze temporanee	341	591
Attivazione imposte anticipate su perdite pregresse	(1.245)	(1.713)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	5.103	1.899
IRAP	2.657	1.589
Imposte esercizi precedenti	558	(24)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	8.318	3.464

17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	24.856.835	4.269.635
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>24.856.835</u>	<u>4.269.635</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	110.273.264	110.190.522
Totale numero di azioni	<u>110.273.264</u>	<u>110.190.522</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,225	0,039
- Diluito	0,225	0,039

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 69.819 migliaia di euro (75.748 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro				
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
All'1 gennaio 2018	116.984	52.550	17.756	187.290
Incrementi	359	484	360	1.203
Decrementi	0	(2.004)	(113)	(2.117)
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	(3.706)	(2.943)		(6.649)
Al 31 dicembre 2018	113.637	48.087	18.003	179.727
Ammortamenti accumulati				
All'1 gennaio 2018	(53.743)	(41.746)	(15.645)	(111.134)
Ammortamenti	(2.055)	(1.534)	(661)	(4.250)
Decrementi	0	2.004	0	2.004
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	1.317	2.484	0	3.801
Al 31 dicembre 2018	(54.481)	(38.792)	(16.306)	(109.579)
Svalutazioni				
All'1 gennaio 2018	(260)	(148)	0	(408)
Svalutazioni	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Riclassifica da / a investimenti immobiliari	68	11		79
Al 31 dicembre 2018	(192)	(137)	0	(329)
Valore contabile				
All'1 gennaio 2018	62.981	10.656	2.111	75.748
Al 31 dicembre 2018	58.964	9.158	1.697	69.819

La voce include beni immobiliari utilizzati dal Gruppo con finalità strumentali per complessivi 68.122 migliaia di euro, di seguito dettagliati:

- "Mediolanum Forum" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 21.279 migliaia di euro);
- immobile "Frigoriferi Milanesi" in Via Piranesi a Milano utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 16.456 migliaia di euro);
- albergo ad Assago (Milano) gestito dalla società controllata H2C Gestioni e relativi mobili e arredi (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 14.928 migliaia di euro);
- "Palazzo del Ghiaccio" in Via Piranesi n. 14, Milano, utilizzato nell'ambito del settore Arte e cultura (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 6.549 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 31 dicembre 2018 di 4.996 migliaia di euro);
- "Teatro della Luna" ad Assago (Milano) utilizzato nell'ambito del settore Intrattenimento (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 1.939 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 sede operativa (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 1.454 migliaia di euro);
- altri immobili minori (valore netto contabile al 31 dicembre 2018 di 521 migliaia di euro).

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

- dalla voce "Immobili impianti e macchinari" alla voce "Investimenti immobiliari" parte degli immobili di proprietà della società Frigoriferi Milanesi a Milano in via Piranesi (precedentemente utilizzati con finalità strumentali) per un valore netto contabile di 4.151 migliaia di euro;
- dalla voce "Investimenti immobiliari" alla voce "Immobili impianti e macchinari" parte degli immobili di proprietà della società Varsity situati a Milano via Conciliazione-Ple Baracca-Via Ariosto per un valore netto contabile di 1.245 migliaia di euro.

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 569 migliaia di euro agli investimenti relativi al "Mediolanum Forum";
- per 222 migliaia di euro agli investimenti effettuati sull'immobile "Frigoriferi Milanesi";
- per 312 migliaia di euro agli investimenti effettuati sugli immobili utilizzati come sede operativa di Bastogi e alcune società controllate.

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

Data la natura dei beni oggetto di detta analisi (immobili) il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

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

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

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

Riguardo ai beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 16.867 migliaia di euro, questi sono riferiti al contratto di vendita e retrolocazione da parte di Milanofiori 2000 con oggetto l'albergo gestito dalla società H2C Gestioni e del Teatro della Luna gestito da Forumnet.

Con riferimento all'albergo è stata verificata la recuperabilità sulla base di apposita relazione di stima predisposta da un perito indipendente.

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

19. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 122.866 migliaia di euro (131.340 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
All' 1 gennaio 2018	148.579	25.885	174.464
Incrementi	49	36	85
Decrementi	0	0	0
Riclassifica da / a immobili, impianti e macchinari e altri beni	3.706	2.943	6.649
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(6.432)	0	(6.432)
Al 31 dicembre 2018	145.902	28.864	174.766
Ammortamenti accumulati			
			0
All' 1 gennaio 2018	(22.868)	(13.288)	(36.156)
Ammortamenti	(2.564)	(1.297)	(3.861)
Riclassifica da / a immobili, impianti e macchinari e altri beni	(1.317)	(2.484)	(3.801)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	2.328	0	2.328
Al 31 dicembre 2018	(24.421)	(17.069)	(41.490)
Svalutazioni			
			0
All' 1 gennaio 2018	(6.968)	0	(6.968)
Svalutazioni	(164)	0	(164)
Ripristino di valore	153	0	153
Riclassifica da / a immobili, impianti e macchinari e altri beni	(79)	0	(79)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	23	0	23
Al 31 dicembre 2018	(7.035)	0	(7.035)
Valore contabile			
			0
All' 1 gennaio 2018	118.743	12.597	131.340
			0
Al 31 dicembre 2018	114.446	11.795	126.241

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

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

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" si riferisce:

- per 3.281 migliaia di euro alla porzione di un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina di proprietà della Capogruppo, oggetto di puntuazione nel mese di ottobre 2018 e successivamente di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di gennaio 2019 e alienato a titolo definitivo il 6 marzo 2019;
- per 800 migliaia di euro all'immobile a Besana Brianza, oggetto di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2018.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.956 migliaia di euro al 31 dicembre 2018. Detenuto dalla controllata L'Orologio, è occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 33.397 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).

Al 31 dicembre 2018 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari (inclusi i beni classificati nelle attività non correnti destinate alla vendita), al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 177 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 130 milioni di euro, valore determinato anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD.

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).

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)	
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	36.088	3.319	9%	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	52.958	2.664	5%	(***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	4.851	630	13%	(****)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	507	7%	
Frigoriferi Milanesi spa	Immobile a Milano	5.381	699	13%	

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

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

(***) *L'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato in quanto attualmente in corso di ricomercializzazione, come già indicato alla Nota 1.*

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

20. Attività immateriali

Ammontano a 366 migliaia di euro rispetto a 322 migliaia di euro al 31 dicembre 2017 e si riferiscono principalmente a software, licenze e diritti di brevetto.

21. Partecipazioni in società controllate

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

Valori espressi in migliaia di euro					
DENOMINAZIONE SOCIALE	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	95,00
				Sintesi spa	5,00
Forum Immobiliare srl	Assago	31 dicembre	450	Forumnet Holding spa	100,00
Compagnia della Rancia srl	Tolentino	31 dicembre	10	Forumnet Holding spa	100,00
Spettacoli Internazionali srl	Tolentino	31 dicembre	51	Forumnet Holding spa	100,00
Baltica spa in liquidazione	Milano	31 dicembre	3.199	Bastogi spa	97,73
Palestro Nuova srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
Varsity srl	Milano	31 dicembre	15	Bastogi spa	100,00
Società Agricola Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	25	Bastogi spa	100,00
Cascina Sant'Alberto Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	100,00
The Whole Think srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	70,00
H2C srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	8.600	Bastogi spa	100,00
Frigoriferi Milanesi spa	Milano	31 dicembre	500	Bastogi spa	99,99
Società del Palazzo del Ghiaccio srl	Milano	31 dicembre	100	Bastogi spa	100,00
DueB Srl	Milano	31 dicembre	10	Bastogi spa	50,00
				Brioschi Sviluppo Imm.re spa	50,00
Open Care spa	Milano	31 dicembre	120	Bastogi spa	100,00
G.D.A. - Open Care Servizi srl	Milano	31 dicembre	100	Open Care spa	100,00
Open Care Restauri srl	Milano	31 dicembre	65	Open Care spa	100,00

22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2018	Valore al 31 dic. 2017	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2018 31 dic. 2017	
Generale di Costruzioni srl in liquidazione					
- Costo	0	3.717	(3.717)	0%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	(3.717)	3.717		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
Koinetica srl					
- Costo	17	17	0	30%	30%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>0</u>		
Altre					
- Costo	24	24	0		
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>0</u>		

Nel mese di febbraio 2018 si è chiusa la procedura di liquidazione della società Generale di Costruzioni srl in liquidazione con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese. Gli effetti economici derivanti dalla chiusura sono stati integralmente contabilizzati al 31 dicembre 2017.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2018 è di seguito esposto:

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	

In relazione alle informazioni richieste dall'IFRS 12 si faccia riferimento alla tabella di seguito riportata:

DENOMINAZIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)
Euromilano Spa (**)	306.147	56.055	572	(16.354)
Koinetica srl	223	83	388	2

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

(**) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2017. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 12 migliaia di euro e si riferisce al valore della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorezzo.

La partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare risulta integralmente svalutata.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2018 è di seguito esposto:

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

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

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Attività non correnti	21.200	22.400
Attività correnti	801	877
Passività correnti	(29.588)	(28.561)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(7.587)	(5.284)
Ricavi	0	0
Costi	(2.293)	(2.925)
Utile (perdita) nette	(2.293)	(2.925)

Il Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

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

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, è stata contabilizzata una svalutazione complessiva a carico dell'esercizio pari a 2.150 migliaia di euro nella voce fondi per rischi e oneri (si vedano anche le note 13 e 39).

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint venture di seguito i dati richiesti dall'IFRS 12:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.660	(5)	20	(77)

24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 2.053 migliaia di euro (2.264 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	2.455 (402)	2.783 (519)
TOTALE	2.053	2.264

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

- per 2.259 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 196 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 402 migliaia di euro (519 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità e degli andamenti economici correnti e prospettici delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà.

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 1.306 migliaia di euro (1.319 migliaia di euro al 31 dicembre 2017), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	1.059	991
Crediti commerciali	2.882	2.867
Altri crediti (Fondo svalutazione crediti)	4.473 (7.108)	4.513 (7.052)
TOTALE	1.306	1.319

I crediti ipotecari (Non Performing Loan) si riferiscono ai crediti della controllata Bright, acquisiti dalla società di cartolarizzazione Initium, e della controllata Brioschi Trading Immobiliare.

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 (166 migliaia di euro).

26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.906 migliaia di euro (5.765 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento e perdite fiscali proprie delle singole società.

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

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

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 22.907 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 77.877 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili ai fini IRES in 24.188 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

27. Rimanenze

Ammontano a 132.600 migliaia di euro (135.107 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) di cui 132.539 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2018 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2018 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammonta a 232 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 133 milioni di euro.

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

- un incremento di 687 migliaia di euro relativi ai costi di sviluppo immobiliare sostenuti principalmente a Milanofiori Nord;
- un incremento di 88 migliaia di euro ai costi collegati con la presentazione dell'istanza di piano attuativo per il progetto Milanofiori Sud a Rozzano (Milano) da parte della controllata Infrafin;
- un decremento di 2.067 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di quattro unità abitative residenziali e cinque posti auto a Milanofiori Nord;
- un decremento di 292 migliaia di euro relativo alla cessione di una unità abitativa residenziale e di un posto auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) e di una unità abitativa a San Giorgio su Legnano entrambe di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 175 migliaia di euro relativo alla cessione di una unità abitative situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;

- un decremento di 22 migliaia di euro per la cessione di due posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata MIP2;
- un decremento di 766 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di beni immobiliari merce.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.456 migliaia di euro (42.916 migliaia di euro al 31 dicembre 2017); il decremento nel valore del fondo è riconducibile alle svalutazioni dell'esercizio al netto di utilizzi per vendite di 226 migliaia di euro.

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

28. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2017) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

29. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 8.938 migliaia di euro (8.576 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi e altri crediti commerciali riconducibili principalmente ai settori Intrattenimento e Arte e Cultura.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 6.622 migliaia di euro rispetto a 7.154 migliaia di euro all'1 gennaio 2018, inclusivo degli effetti di prima adozione del principio IFRS 9.

Come anticipato nel paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018", il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di 330 migliaia di euro in seguito all'applicazione dell'analisi di impairment basata sulle perdite attese delle attività finanziarie come previsto dall'IFRS 9.

30. Crediti verso società correlate

Ammontano a 42 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi e addebito di interessi.

31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 4.752 migliaia di euro (26.355 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Crediti per IVA	259	46
Crediti tributari	866	724
Crediti verso altri		
acconti a fornitori	323	124
altri crediti	2.730	24.700
ratei e risconti attivi	574	761
TOTALE	4.752	26.355

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 621 migliaia di euro la quota interessi maturati sino al 31 dicembre 2018 sul credito riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate e per il quale nel mese di dicembre 2018 sono stati incassati 23.667 migliaia di euro. Per maggiori informazioni su tale operazione si veda la Relazione sulla Gestione alla sezione "Fatti di rilievo del periodo".

I ratei e risconti attivi ammontano a 574 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, a costi sostenuti in merito a spettacoli in programmazione nei periodi futuri e premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

32. Disponibilità liquide

Ammontano a 32.529 migliaia di euro (13.983 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Depositi bancari	32.396	13.793
Denaro e valori in cassa	133	190
TOTALE	32.529	13.983

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

Al 31 dicembre 2018 i depositi bancari includono importi vincolati per complessivi 36 migliaia di euro (10.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) relativi a quanto previsto dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Milanofiori 2000.

L'importo di disponibilità liquide vincolato al 31 dicembre 2017 includeva, per 10.000 migliaia di euro, l'acconto incassato da Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo in sede di contratto preliminare per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin e contro garantito da fidejussione. Tale importo è stato svincolato il 20 marzo 2018 con il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin.

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

Ammontano a 4.223 migliaia di euro (58.058 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Attività non correnti detenute per la vendita:		
- Investimenti immobiliari	4.141	57.903
- Crediti commerciali ed altri	142	1.157
- Immobili, impianti, macchinari e altri beni	0	4
	4.283	59.064
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita:		
- Debiti per depositi cauzionali ricevuti	(60)	(1.006)
	(60)	(1.006)
TOTALE	4.223	58.058

Le attività non correnti detenute per la vendita ammontano a 4.283 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 3.423 migliaia di euro ad un compendio immobiliare all'interno del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina oltre due rami d'azienda di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare; i beni sono stati oggetto di accordi preliminari di vendita sottoscritti nel mese di gennaio 2019 e di successiva alienazione a titolo definitivo il 6 marzo 2019;
- per 800 migliaia di euro all'immobile a Besana Brianza, di proprietà di Varsity, oggetto di un accordo preliminare di vendita sottoscritto nel mese di dicembre 2018;
- per 60 migliaia di euro ad alcuni box a Milano Via Pichi, di proprietà di Sintesi oggetto di un accordo preliminare di vendita.

Le passività correlate ammontano a 60 migliaia di euro e sono relative a depositi cauzionali oggetto di trasferimento all'acquirente del compendio immobiliare a Latina con i relativi contratti di locazione nell'ambito dell'operazione di cessione.

Nell'esercizio comparativo la voce "Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività" era riferita al complesso immobiliare di via Darwin a Milano la cui cessione si è formalizzata il 20 marzo 2018.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio".

PATRIMONIO NETTO

34. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale 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 31 dicembre 2018 la Capogruppo deteneva n. 13.339.580 azioni proprie per un valore di iscrizione contabile pari a 10.496 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017).

Riserva sovrapprezzo azioni

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

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 34.872 migliaia di euro (negativo per 42.036 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La variazione è principalmente attribuibile a:

Fattori positivi:

- 8.443 migliaia di euro per il riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2017.

Fattori negativi:

- 906 migliaia di euro per l'applicazione con efficacia 1 gennaio 2018 del nuovo principio contabile IFRS 9 relativo agli strumenti finanziari. Questo principio ha comportato un incremento dei debiti verso banche per 610 migliaia di euro, in relazione a modificazioni di passività finanziarie, e la contabilizzazione di maggiori fondi svalutazione crediti per 296 migliaia di euro per effetto dell'applicazione del modello di impairment in base alle perdite attese. Per maggiori informazioni si vedano la nota 36 Debiti verso Banche esigibili oltre l'esercizio successivo e la nota 29 Crediti commerciali;
- 373 migliaia di euro per il trasferimento di riserve a terzi a seguito della vendita della controllata H2C Gestioni a Brioschi Sviluppo Immobiliare (317 migliaia di euro) e per l'acquisto delle quote di minoranza della società Forumnet Eventi (56 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 4.120 migliaia di euro (4.748 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 3.846 migliaia di euro (negativo per 4.389 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Tale riserva si riferisce:
 - per 3.622 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (3.994 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
 - per 184 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Frigoriferi Milanesi (235 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e per 16 migliaia di euro al contratto derivato originariamente sottoscritto con finalità di copertura da parte di Forum Immobiliare (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Questi contratti sono stati contabilizzati 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;
 - per 24 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (83 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 274 migliaia di euro (negativo per 359 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 55.952 migliaia di euro (46.627 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza del Gruppo Brioschi.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 145.577 migliaia di euro (121.081 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

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

Come già descritto nella Relazione sulla Gestione, la controllata Sintesi ha sottoscritto con Banco BPM, Unicredit, e Intesa Sanpaolo un accordo di ridefinizione dei termini del finanziamento in pool (debito residuo alla data di sottoscrizione interamente classificato a breve per 59.466 migliaia di euro, di cui 46.000 migliaia di euro in linea capitale e circa 13.466 migliaia di euro in conto interessi e commissioni). Secondo il nuovo accordo la scadenza del finanziamento è stata ridefinita al 31 ottobre 2020, gli interessi scaduti sono stati consolidati su una linea infruttifera ed è stato ridefinito il tasso, abbassandone lo spread a 150 bps, in base al quale matureranno gli interessi per la sola esposizione in linea capitale del Banco BPM S.p.A. Gli accordi hanno inoltre previsto una rinuncia da parte del pool di banche principalmente relativa a interessi di mora ed un rimborso anticipato obbligatorio, non proporzionale, a saldo e stralcio delle posizioni Unicredit e Intesa San Paolo, nell'ipotesi (successivamente verificatasi) di incasso prima della scadenza del mese di ottobre 2020 di somme a titolo di indennizzo e/o risarcimento in relazione ai procedimenti pendenti riguardanti l'area del carcere di Bollate. L'esposizione verso il pool si è quindi ridotta a 36.902 migliaia di euro al 31 dicembre 2018, importo interamente esigibile alla scadenza del mese di ottobre 2020.

Inoltre, come indicato nella Relazione sulla Gestione, il perfezionamento della vendita del complesso di via Darwin a Milano ha consentito il rimborso integrale dei debiti ipotecari gravanti sul complesso pari a complessivi 44.102 migliaia di euro (capitale e interessi al 31 dicembre 2017), di cui 3.141 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili oltre l'esercizio e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio (Nota 43).

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

- 36.902 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;
- 29.589 migliaia di euro si riferiscono 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 per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia.
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 del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 29,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento 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 calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2018 i suddetti parametri risultano rispettati;

- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 19.029 migliaia di euro;
- 21.408 migliaia di euro si riferiscono al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: annuo amortizing 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 per 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 e da pegno su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 4.732 migliaia di euro;
- 19.426 migliaia di euro sono dovuti al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 3.874 migliaia di euro;
- 10.317 migliaia di euro costituiscono il debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra, rimodulato nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata, in attesa di ridefinire con le controparti bancarie le modalità di finanziamento del completamento dello sviluppo di Milanofiori Nord. L'obbligo risulta tuttora sospeso (originariamente era sospeso sino al 31 dicembre 2017);
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.865 migliaia di euro;
- 10.253 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;
- 6.406 migliaia di euro sono relativi ai finanziamenti concessi da Unicredit e Banco BPM di cui Bastogi ha ridefinito a medio-lungo termine le linee chirografarie, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
- 2.965 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 1.158 migliaia di euro;
- 2.556 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 sulla centrale di cogenerazione per 14.000 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 532 migliaia di euro;
- 2.507 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;
- 2.494 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 1.240 migliaia di euro;
- 161 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;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 109 migliaia di euro;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;
- 2 migliaia di euro riferiti al finanziamento a Cascina Sant'Alberto erogato il 6 aprile 2016 dal Credito Valtellinese.
Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2020;
 - rimborso: rate mensili posticipate.
- 591 migliaia di euro sono riferiti al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata in Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso a Latina. Le condizioni erano le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo era garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro:A seguito della cessione del compendio immobiliare avvenuta nel marzo 2019 il debito ipotecario è stato integralmente estinto;

Al 31 dicembre 2018 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 338.000 migliaia di euro.

Si ricorda infine che con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento dei relativi debiti ipotecari e delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica al 31 dicembre 2018, circa l'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile. A tale fine non si sono evidenziati presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale a Latina	4.851	582	591	1.173	mutuo ipotecario	2020 (****)	
Forum Immobiliare srl	Fabbricato ad uso polisportivo ad Assago (MI) denominato "Forum"	21.279	960	0	960	mutuo ipotecario	2019	
	Teatro della Luna ad Assago (MI)	1.939	524	1.891	2.415	leasing finanziario	2022	
Frigoriferi Milanesi srl	Immobile in via Piranesi Milano	22.236	834	10.253	11.087	mutuo ipotecario	2022	
Infracin srl	Terreno edificabile a Rozzano	48.170	0	36.902	36.902	finanziamento in pool	2020	
			4.195	21.408	25.603	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.912	2.068	10.317	12.385	mutuo ipotecario	2024	covenant (**)
			3.902	19.426	23.328	mutuo ipotecario (*)	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.320	12	161	173	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.996	482	2.556	3.038	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	52.958	2.301	29.589	31.890	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.691						
	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	48.325						
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	539	2.507	3.046	mutuo ipotecario	2023	
Società del Palazzo del Ghiaccio	Immobile in via Piranesi n. 14 Milano	6.549	444	2.965	3.409	mutuo ipotecario	2026	
Varsity srl	Immobili a Milano	3.824	293	2.494	2.787	mutuo ipotecario	2027	
			235.800	19.436	179.399	198.835		

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

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

(***) obbligo attualmente sospeso

(****) rimborsato integralmente il 6 marzo 2019

37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2018 è la seguente:

		Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		31 dic. 2018	31 dic. 2017
A. Cassa		133	190
B. Altre disponibilità liquide		32.396	13.793
C. Titoli detenuti per la negoziazione		17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)		32.546	14.000
E. Crediti finanziari correnti		1.600	0
F. Debiti bancari correnti		436	8.473
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		17.382	113.601
H. Altri debiti finanziari correnti		2.935	3.999
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)		20.753	126.073
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)		(13.393)	112.073
K. Debiti bancari non correnti		145.577	121.081
L. Obbligazioni emesse		0	0
M. Altri debiti non correnti		50.493	54.388
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)		196.070	175.469
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		182.677	287.542
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA			
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione		182.694	287.559
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(17)	(17)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)		182.677	287.542

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

		Valori espressi in migliaia di euro					
	Note	31 dic. 2017	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2018
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	243.155	(67.506)	(10.749)	0	(1.505)	163.395
Debiti per leasing finanziari	38	47.192	(3.896)	(36)	0	(14)	43.246
Altre passività finanziarie	42	11.195	0	0	(1.014)	0	10.181
TOTALE		301.542	(71.402)	(10.785)	(1.014)	(1.519)	216.822

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un assorbimento di cassa di 71.402 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Variazione di interessi" è relativa per 10.785 migliaia di euro agli interessi scaduti al 31 dicembre 2017 e rimborsati come descritto in nota 36.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi maturati nell'esercizio e non ancora liquidati e stralcio delle posizioni Unicredit e Intesa San Paolo di Sintesi come descritto in nota 36.

38. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 43.247 migliaia di euro (47.192 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 40.312 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 28.524 migliaia di euro);

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

L'importo è relativo principalmente:

- per 40.639 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2018 di 26,6 milioni di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti (3,35% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 2.415 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato da Forum Immobiliare relativo al Teatro della Luna, con scadenza 2022;
- per 57 migliaia di euro ai contratti di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 57 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2020 relativi ad apparecchiature informatiche della società Forumnet;
- per 50 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 19 migliaia di euro ai contratti di vendita e retrolocazione stipulati da H2C Gestioni relativi ai mobili ed arredi del comparto alberghiero;
- per 10 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'acquisto di un'autovettura stipulato da Bastogi nel mese di aprile 2017 e con scadenza finale prevista nel mese di marzo 2020.

Nel mese di luglio 2018 è stato riscattato il leasing finanziario relativo all'immobile di S'Isca Manna "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) con il pagamento del debito residuo pari a 839 migliaia di euro.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 10.130 migliaia di euro (6.437 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31-dic-17	Incrementi	Decrementi	31-dic-17
Fondo per rischi e contenziosi in essere	1.026	150	0	1.176
Altri fondi	5.411	3.982	(439)	8.954
TOTALE	6.437	4.132	(439)	10.130

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

La voce "Altri fondi" si incrementa di 3.982 migliaia di euro principalmente in relazione alla svalutazione dell'esercizio del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare (2.150 migliaia di euro), ad accantonamenti in relazione agli oneri futuri derivanti dalla prevista definizione delle liti fiscali per 1.242 migliaia di euro e 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) per la parte residua.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 4.448 migliaia di euro (4.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2018.

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 2017	4.499
Accantonamenti	531
(Utili)/Perdite attuariali	106
TFR liquidato/utlizzato	(688)
Saldo al 31 dicembre 2018	4.448

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell’unità di credito in base alle seguenti ipotesi attuariali:

<u>Ipotesi attuariali</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasso annuo di attualizzazione	1,57%	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%	2,625%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell’ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all’attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall’indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell’esercizio, mostrando gli effetti che si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(18)
Tasso di turnover - 1%	21
Tasso di inflazione + 0,25%	62
Tasso di inflazione - 0,25%	(60)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(79)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	82

- indicazioni del contributo per l’esercizio successivo;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2018	326
Duration del piano medio	11,8

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro	
Anno	
1	342
2	415
3	291
4	533
5	403

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 20.994 migliaia di euro (17.765 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono prevalentemente a differenze temporanee fra valori contabili e fiscali dei beni immobiliari, principalmente attribuibili alla componente terreni, nonché agli effetti fiscali differiti connessi con le differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile alle differenze temporanee imponibili negli esercizi futuri originate dalla ipotesi di rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano da parte delle società Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 18.587 migliaia di euro (20.078 migliaia di euro del 31 dicembre 2017) e si riferiscono:

- per 10.181 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (11.195 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 3.859 migliaia di euro (3.732 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) alla valorizzazione dell'opzione di vendita relativa alla quota di minoranza (40%) della società Muggiana in seguito all'eventuale ridefinizione della capacità edificatoria del terreno;
- per 2.355 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.578 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 1.340 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (584 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);
- per 852 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta rateizzabile oltre l'esercizio (1.653 migliaia di euro al 31 dicembre 2017);

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 Milanese.

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 17.818 migliaia di euro (122.074 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La riduzione nella voce è principalmente attribuibile ai rimborsi effettuati nell'esercizio a seguito delle vendite dell'immobile in via Darwin a Milano nonché alla definizione nel medio-lungo periodo delle posizioni a breve relative alle linee chirografarie della Capogruppo e della posizione debitoria scaduta relativa al finanziamento in pool della controllata Sintesi.

Come descritto nella Relazione sulla Gestione, l'operazione di vendita del complesso di Via Darwin a Milano, ha consentito il rimborso integrale dei debiti ipotecari relativi pari a complessivi 44.102 migliaia di euro (capitale e interessi al 31 dicembre 2017), di cui 3.141 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili oltre l'esercizio al 31 dicembre 2017 e 40.961 migliaia di euro inclusi nei debiti esigibili entro l'esercizio al 31 dicembre 2017.

Peraltro, con la vendita del complesso di via Darwin e il contestuale pagamento, oltre che dei debiti ipotecari di cui sopra, delle residue rate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4.790 migliaia di euro posticipate di concerto con il sistema bancario, la Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 da Brioschi e alcune società controllate è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti.

Per quanto riguarda la ridefinizione del finanziamento di Sintesi, l'esposizione al 31 dicembre 2018, pari a 36.902 migliaia di euro, è divenuta esigibile oltre l'esercizio (31 ottobre 2020). Si veda anche la nota 36 per maggiori informazioni.

La quota a breve dei mutui e finanziamenti ammonta a 17.382 migliaia di euro:

- 4.195 migliaia di euro sul finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, inclusi 3.500 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 e posticipati al primo trimestre 2018 (si veda per maggiori informazioni la Relazione sulla gestione al paragrafo "Rischio di liquidità");
- 3.902 migliaia di euro sul mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra;
- 2.301 migliaia di euro sulla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 2.068 migliaia di euro sul debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra, il cui pagamento delle quote capitale è previsto con decorrenza dal 30 giugno 2019;
- 960 migliaia di euro sul mutuo di Forum Immobiliare erogato dal Banco BPM S.p.A.;
- 790 migliaia di euro sul mutuo di Frigoriferi Milanesi da parte della Banca Nazionale del Lavoro e della Banca IFIS a valere sull'immobile di via Piranesi;
- 582 migliaia di euro sul mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- 539 migliaia di euro sul mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- 532 migliaia di euro sul finanziamento concesso a Bastogi da UniCredit;

- 482 migliaia di euro sui mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- 444 migliaia di euro sul mutuo di Società del Palazzo del Ghiaccio a valere sull'immobile denominato "Palazzo del Ghiaccio" in via Piranesi 14 a Milano;
- 293 migliaia di euro sul mutuo di Varsity acceso con la Banca Monte dei Paschi di Siena a valere sugli immobili di proprietà in Milano;
- 267 migliaia di euro sul finanziamento concesso a Bastogi dal Banco BPM;
- 12 migliaia di euro sul mutuo ipotecario di MIP2 per l'immobile a Cagliari;
- 11 migliaia di euro sul 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 185 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 136 migliaia di euro a Open Care;
- per 44 migliaia di euro a Frigoriferi Milanesi;
- per 3 migliaia di euro a Lenta Ginestra;
- per 2 migliaia di euro a Brioschi Sviluppo Immobiliare

La voce include infine ulteriori 251 migliaia di euro relativi ad interessi maturati e non ancora liquidati, oltre a interessi di mora su finanziamento.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 27.704 migliaia di euro (32.089 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi, 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 contestate dalle società debentrici e comunque i tempi di realizzazione sono al momento non definibili.

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

Le attuali disponibilità di cassa stanno consentendo un'accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale. Infatti, con riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 dicembre 2018, risultano scadute posizioni per complessivi 4,3 milioni di euro (0,7 milioni di euro relativi a Bastogi Spa) rispetto a 8,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017; detto importo include 0,5 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Bastogi Spa).

Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 8.189 migliaia di euro (11.677 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Il dettaglio della voce si riferisce principalmente:

- per 3.930 migliaia di euro (2.132 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 1.316 migliaia di euro, per 2.177 migliaia di euro all'imposta corrente, per 437 migliaia di euro alle quote dell'IRAP relativa agli anni 2011, 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi. L'incremento è relativo principalmente all'IRAP dell'esercizio;

- per 2.275 migliaia di euro (6.180 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per imposte sugli immobili (ICI e IMU); tale importo si riferisce (i) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012, 2013, 2016 e 2017 per 1.659 migliaia di euro (nessun importo relativo a Bastogi Spa), (ii) alla quota di imposte sugli immobili relative agli anni 2011, 2012 e 2013 per 616 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione; la riduzione è principalmente relativa al pagamento delle imposte sugli immobili relative all'esercizio 2017, al rilascio di accantonamenti per imposta sugli immobili effettuati in esercizi pregressi nonché alla rateizzazione da parte della controllata Milanofiori 2000 dell'IMU 2012;
- per 855 migliaia di euro (1.433 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per IRES, relativi principalmente alle quote a breve dei piani di rateizzazione di imposte pregresse;
- per 505 migliaia di euro (469 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 286 migliaia di euro a debiti per tassa smaltimento rifiuti e per la tassa servizi indivisibili; detto importo risulta scaduto al 31 dicembre 2018 per complessivi 141 migliaia di euro (nessun importo relativo alla capogruppo Bastogi) e per 99 migliaia di euro il cui pagamento è oggetto di rateizzazione;
- per 334 migliaia di euro (1.076 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al debito verso l'Erario per IVA.

46. Debiti verso società correlate

Tale voce ammonta a 692 migliaia di euro (693 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) 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 16.071 migliaia di euro (26.980 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 2.873 migliaia di euro (3.641 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso amministratori e sindaci;
- per 1.600 migliaia di euro a passività derivanti da corrispettivi variabili incassati ma non ancora maturati a titolo definitivo nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.309 migliaia di euro (959 migliaia di euro al 31 dicembre 2018) a debiti per incassi per conto terzi effettuati dalla società Forumnet;
- per 1.295 migliaia di euro (1.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 1.279 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) a debiti per prestazioni professionali;
- per 860 migliaia di euro (726 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 753 migliaia di euro (10.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 670 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini;

La voce include inoltre ratei e risconti per 4.000 migliaia di euro (4.447 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce principalmente:

- per 2.276 migliaia di euro a ricavi per attività sportive nonché a ricavi per sponsorizzazioni inclusivi della quota del canone annuale di titolazione di competenza futura relativi alle società del settore “Intrattenimento”;
- per 1.044 migliaia di euro a ricavi per affitti ramo d’azienda e locazioni immobiliari delle società del settore “Immobiliare”;
- per 643 migliaia di euro relativi a contratti stipulati con la clientela del settore “Arte e Cultura”.

48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-‘Strumenti finanziari’ e al modello di business identificato dal Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito alla prima applicazione del nuovo principio contabile si rimanda a quanto riportato al paragrafo “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2018”.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a		Valori espressi in migliaia di euro	
		conto economico separato	conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.277	0	0	3.277	24-25
Crediti commerciali	9.020	0	0	9.020	25-29
Attività finanziarie correnti	4.794	17	0	4.811	28-30-31
Disponibilità liquide	32.529	0	0	32.529	32
Totale	49.620	17	0	49.637	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a		Valori espressi in migliaia di euro	
		conto economico separato	conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/LT	145.577	0	0	145.577	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	40.312	0	0	40.312	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	10.181	10.181	42
Debiti verso banche BT	17.818	0	0	17.818	43
Debiti verso leasing finanziari	2.935	0	0	2.935	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	0	27.704	44
Altre passività finanziarie	4.551	0	0	4.551	42-46
Totale	238.897	0	10.181	249.078	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	3.508	0	0	3.508	24-25
Crediti commerciali	8.659	0	0	8.659	25-29
Attività finanziarie correnti	26.392	17	0	26.409	28-30-31
Disponibilità liquide	13.983	0	0	13.983	32
Totale	52.542	17	0	52.559	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	
Debiti verso banche M/LT	121.081	0	0	121.081	36
Debiti verso leasing finanziari M/LT	43.193	0	0	43.193	38
Altre passività finanziarie M/LT		0	11.195	11.195	42
Debiti verso banche BT	122.074	0	0	122.074	43
Debiti verso leasing finanziari	3.999	0	0	3.999	38
Debiti verso fornitori	32.089	0	0	32.089	44
Altre passività finanziarie	4.425	0	0	4.425	42-46
Totale	326.861	0	11.195	338.056	

Di seguito vengono riportate, per fini esclusivamente comparativi, le categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2017 secondo quanto previsto dalla normativa in vigore al 31 dicembre 2017.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro						NOTE
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Investimenti detenuti sino a scadenza	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2017	
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	0	2.508	991	9	3.508	24-25
Crediti commerciali	0	0	8.659	0	0	8.659	25-29
Attività Finanziarie correnti	17	0	26.392	0	0	26.409	28-30-31
Disponibilità liquide	0	0	13.983	0	0	13.983	32
Totale	17	0	51.542	991	9	52.559	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Valori espressi in migliaia di euro				NOTE
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	
Debiti verso banche a M/LT	0	0	121.081	121.081	36
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	43.193	43.193	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	11.195	0	11.195	42
Debiti verso banche	0	0	122.074	122.074	43
Debiti verso leasing finanziari	0	0	3.999	3.999	38
Debiti verso fornitori	0	0	32.089	32.089	44
Altre passività finanziarie	0	0	4.425	4.425	42-46
Totale	0	11.195	326.861	338.056	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
FairValue rilevato a conto economico separato	6.782	0	0	6.782	15
Attività al costo ammortizzato	118	0	0	118	15
FairValue rilevato a conto economico complessivo	0	142	974	1.116	15-34
Passività al costo ammortizzato	(12.155)	0	0	(12.155)	15
Totale	(5.255)	142	974	(4.139)	

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
FairValue rilevato a conto economico separato	847	0	0	847	15
Attività al costo ammortizzato	(931)	0	0	(931)	15
FairValue rilevato a conto economico complessivo	0	73	2.489	2.562	15-34
Passività al costo ammortizzato	(13.694)	0	0	(13.694)	15
Totale	(13.778)	73	2.489	(11.216)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2018				
Strumenti finanziari derivati	0	10.181	0	10.181
Totale passività	0	10.181	0	10.181
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2017				
Strumenti finanziari derivati	0	11.195	0	11.195
Totale passività	0	11.195	0	11.195

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

Politiche di gestione dei rischi

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

- rischio di liquidità
- rischio di tasso di interesse
- rischio di credito

Il Gruppo svolge una continua attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività, al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

La natura delle attività in cui il Gruppo opera richiede sia il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide, attraverso l'autofinanziamento e la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito, sia un'adeguata copertura degli investimenti attraverso finanziamenti a medio-lungo termine. Per ulteriori commenti, si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Principali rischi ed incertezze - Rischio di liquidità"

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche (*)	163.395	185	22.056	123.354	35.314	180.909	36-43
Debiti verso altri finanziatori	10.181	0	0	313	9.868	10.181	42
Debiti verso leasing finanziari	43.247	0	4.414	17.055	32.647	54.117	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	27.704	0	0	27.704	44
Altre passività	4.551	0	4.551	0	0	4.551	42-46
Totale	249.078	185	58.725	140.722	77.829	277.462	

(*) I debiti verso banche da 1 a 5 anni includono il finanziamento in pool della società Sintesi, per complessivi 38 milioni di euro, con scadenza al 31 ottobre 2020, i cui termini e le condizioni sono stati ridefiniti nel mese di dicembre 2018.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche (*)	243.155	63.531	69.583	81.773	51.470	266.357	36-43
Debiti verso altri finanziatori	11.195	0	0	292	10.903	11.195	42
Debiti verso leasing finanziari	47.192	0	5.727	17.613	36.402	59.742	38
Debiti verso fornitori	32.089	0	32.089	0	0	32.089	44
Altre passività	4.425	0	4.425	0	0	4.425	42-46
Totale	338.056	63.531	111.824	99.678	98.775	373.808	

(*) I debiti verso banche a revoca includevano il finanziamento in pool della società Sintesi, per complessivi 56 milioni di euro i cui termini erano in corso di ridefinizione in quanto scaduto al 31 dicembre 2016. Per le finalità di cui allo scenario "worst case", erano stati convenzionalmente considerati gli interessi sul debito per il solo primo esercizio.

I debiti verso banche entro 1 anno includevano i debiti ipotecari a titolo di capitale e interesse a valere sul complesso di via Darwin per 44.102 migliaia di euro, inclusivi di 837 migliaia di euro in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento era stato posticipato, nonché le residue rate in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a 4.789 migliaia di euro il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario; i predetti importi sono stati integralmente rimborsati a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile avvenuto il 20 marzo 2018.

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note al prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017, analizzati per scadenza.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	163.395	185	18.197	112.229	32.784	36-43
Debiti verso altri finanziatori	10.181	0	0	313	9.868	42
Debiti verso leasing finanziari	43.247	0	2.870	11.868	28.509	38
Debiti verso fornitori	27.704	0	27.704	0	0	44
Altre Passività	4.551	0	4.551	0	0	42-46
Totale	249.078	185	53.322	124.410	71.161	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	243.155	63.531	61.707	70.293	47.624	36-43
Debiti verso altri finanziatori	11.195	0	0	292	10.903	42
Debiti verso leasing finanziari	47.192	0	4.050	12.020	31.122	38
Debiti verso fornitori	32.089	0	32.089	0	0	44
Altre Passività	4.425	0	4.425	0	0	42-46
Totale	338.056	63.531	102.271	82.605	89.649	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di una sensitivity analysis alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Anni	Valori espressi in migliaia di euro					
	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2018	(944)	944	972	(977)	28	(32)
2017	(1.120)	1.120	1.235	(1.245)	115	(125)

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali derivanti dalle attività operative del Gruppo. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2018 ed al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2018	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	8.938	4.123	509	4.632	6.556
Crediti commerciali a MLT	82	0	0	0	2.805
Totale	9.020	4.123	509	4.632	9.361
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.277				
Attività Finanziarie correnti	4.811				
Disponibilità liquide	32.529				
Totale	40.617				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,4 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	8.659	4.124	1.185	5.309	7.336
Crediti commerciali a MLT	80	0	5	5	2.788
Totale	8.739	4.124	1.190	5.314	10.124
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	3.428				
Attività Finanziarie correnti	26.409				
Disponibilità liquide	13.983				
Totale	43.820				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,3 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 2.397 migliaia di euro (33.441 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- per 898 migliaia di euro (2.778 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a fidejussioni rilasciate verso Enti pubblici;
- per 635 migliaia di euro (1.116 migliaia al 31 dicembre 2017) alla fideiussione rilasciata a garanzia della buona esecuzione contrattuale dei lavori presso il Palazzo dello Sport di Roma;
- per 484 migliaia di euro (625 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) alle fidejussioni rilasciate per lo svolgimento della propria attività alla società G.D.A. – Open Care Servizi;
- per 380 migliaia di euro (8.646 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo.

La fidejussione per 20.000 migliaia di euro rilasciata alla società Finsec per il riconoscimento dell'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di

Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010) è scaduta nel mese di dicembre 2018.

Beni di terzi presso il Gruppo

Ammontano a 115.012 migliaia di euro (127.477 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) 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 32.040 migliaia di euro (32.679 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente:

- all'impegno rilasciato da Milanofiori 2000 al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (28.299 migliaia di euro);

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

- 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).

50. 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

	31 dic. 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	48.255	6	0	6	0%
Proventi e altri ricavi	42.092	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(2.535)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.468)	0	(586)	(586)	40%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(787)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(20.361)	(20)	(3.047)	(3.067)	15%
- di cui non ricorrenti	(96)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(732)	0	(4)	(4)	1%
Costi per il personale	(10.871)	0	(1.011)	(1.011)	9%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.190)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(121)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(4.543)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	40.739	(14)	(4.648)	(4.662)	(11%)
Risultato da partecipazioni	(2.176)	(2.176)	0	(2.176)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	(275)	0	(275)	100%
Proventi finanziari	7.042	47	0	47	1%
- di cui non ricorrenti	6.585	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(12.155)	0	(14)	(14)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	33.175	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-21%
Imposte dell'esercizio	(8.318)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	24.857	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-28%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	24.857	(2.418)	(4.662)	(7.080)	-28%

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

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

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

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	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	56.278	5	0	5	0%
Proventi e altri ricavi	26.854	0	7	7	0%
- di cui non ricorrenti	24.322	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(10.374)	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni	(1.262)	0	(469)	(469)	37%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)	0	0	0	0%
Costi per servizi	(19.919)	(20)	(3.132)	(3.152)	16%
- di cui non ricorrenti	(341)	0	0	0	0%
Costi per godimento beni di terzi	(641)	0	0	0	0%
Costi per il personale	(10.332)	0	(859)	(859)	8%
Ammortamenti e svalutazioni	(10.325)	0	0	0	0%
Accantonamenti	(500)	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.913)	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	23.141	(15)	(4.453)	(4.468)	(19%)
Risultato da partecipazioni	(1.600)	(1.600)	0	(1.600)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	28	28	0	28	100%
Proventi finanziari	998	46	0	46	5%
- di cui non ricorrenti	551	0	0	0	0%
Oneri finanziari	(14.833)	0	(11)	(11)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.734	(1.541)	(4.464)	(6.005)	-78%
Imposte dell'esercizio	(3.464)	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	4.270	(1.541)	(4.464)	(6.005)	-141%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	4.270	(1.541)	(4.464)	(6.005)	-141%

Situazione patrimoniale e finanziaria

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 correnti	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 già descritto alla nota 23.

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

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	
PATRIMONIO NETTO	73.398	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	145.577	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	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%
Debiti da leasing finanziari	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%

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	di cui parti correlate			
		Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
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	(42.036)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.748)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	8.443	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	1.758	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	46.627			0	
PATRIMONIO NETTO	48.385	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	121.081	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.193	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.437	0	1.250	1.250	19%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.499	0	300	300	7%
Passività per imposte differite	17.765	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	20.078	0	0	0	0%
Totale	213.053	0	1.550	1.550	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	122.074	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.999	0	0	0	0%
Debiti commerciali	32.089	0	1.340	1.340	4%
Debiti tributari	11.677	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	693	693	0	693	100%
Altri debiti e passività correnti	26.980	0	3.993	3.993	15%
Totale	197.512	693	5.333	6.026	3%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	1.006	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	411.571	693	6.883	7.576	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	459.956	693	6.883	7.576	2%

Rendiconto finanziario consolidato

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2018	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2017	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(19.003)	(6)	0%	13.421	20	0%
- di cui non ricorrente	(7.893)	0	0%	0	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	108.950	(66)	0%	7.484	(12)	0%
- di cui non ricorrente	23.667	0	0%	0	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(71.402)	0	0%	(13.843)	0	0%
- di cui non ricorrente	(8.105)	0	0%	0	0	0%

51. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2018	2017
Amministratori (*)	3.149	3.204
Sindaci	256	253
Totale compensi	3.405	3.457

(*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche; è inoltre prevista la rinuncia di una quota dei compensi agli amministratori pari a 37 migliaia di euro.

52. Informativa per settori operativi

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività	Elisioni Infradivisionali	Consolidato 31/12/2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.470	21.565	6.436	8.800	(3.016)	48.255
Proventi e altri ricavi	40.616	914	245	452	(135)	42.092
di cui non ricorrenti	0	0	0		0	
Variazione delle rimanenze	(2.539)	(1)	2	3	0	(2.535)
Costi per acquisto di beni	(27)	(203)	(96)	(1.142)	0	(1.468)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(787)	0	0	0	0	(787)
Altri costi per servizi	(7.098)	(8.879)	(2.520)	(3.884)	2.020	(20.361)
di cui non ricorrenti	(96)	0	0	0		(96)
Costi per godimento beni di terzi	(258)	(286)	(127)	(1.206)	1.145	(732)
Costi per il personale	(2.480)	(3.116)	(2.057)	(3.218)	0	(10.871)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.503)	(1.641)	(1.224)	(822)	0	(8.190)
Accantonamenti	29	0	0	(150)	0	(121)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0
Altri costi operativi	(2.634)	(1.029)	(491)	(375)	(14)	(4.543)
RISULTATO OPERATIVO	34.789	7.324	168	(1.542)	0	40.739
Risultato da partecipazioni	(2.176)	0	0	0	0	(2.176)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	(275)	0	0	0	0	(275)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.339)	(166)	(210)	(1.398)	0	(5.113)
di cui non ricorrenti	6.585					6.585
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	28.999	7.158	(42)	(2.940)	0	33.175
Imposte dell'esercizio						(8.318)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						24.857
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						24.857

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 31/12/2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.535	18.612	6.176	7.781	(2.826)	56.278
Proventi e altri ricavi	25.440	1.062	293	358	(299)	26.854
di cui non ricorrenti	24.322				0	24.322
Variazione delle rimanenze	(10.369)	0	3	(8)	0	(10.374)
Costi per acquisto di beni	(6)	(218)	(103)	(935)	0	(1.262)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)	0	0	0	0	(610)
Altri costi per servizi	(6.734)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.919)
di cui non ricorrenti	(341)					(341)
Costi per godimento beni di terzi	(630)	(236)	(108)	(1.268)	1.601	(641)
Costi per il personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.497)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(10.325)
Accantonamenti	0	0	0	(500)	0	(500)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	(115)
Altri costi operativi	(3.236)	(1.651)	(628)	(383)	(15)	(5.913)
RISULTATO OPERATIVO	21.133	4.597	(449)	(2.149)	9	23.141
Risultato da partecipazioni	(1.586)	0	0	(14)	0	(1.600)
Ripristini / (Svalutazioni) di crediti finanziari	28	0	0	0	0	28
Proventi (oneri) finanziari netti	(12.237)	(234)	(460)	(895)	(9)	(13.835)
di cui non ricorrenti	551					551
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.338	4.363	(909)	(3.058)	0	7.734
Imposte dell'esercizio						(3.464)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						4.270
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE						0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO						4.270

53. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

54. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

55. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2018 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali nel consueto svolgimento dell'attività.

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 31 DICEMBRE 2018**

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	4.851	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobili.	(1)	176.515	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.281	Centro commerciale a Latina (solo porzione Piastra Commerciale)	Investim. Immobili. (IFRS 5)	(2)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobili.	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(5)		
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobili.	(1)		
L'Orologio srl	2.956	Fabbricato a Milano	Investim. Immobili.	(1)		
Maimai srl	6.750	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobili.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	36.088	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(1)		
Milanofiori 2000 srl	52.958	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(1)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobili.	(1)		
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobili.	(5)		
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobili.	(3)		
Frigoriferi Milanesi Spa	5.780	Immobile in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobili.	(1)		
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobili.	(4)		
H2C Gestioni srl	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobili.	(2)		
Palestro Nuova srl	111	Area in Milano	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	905	Autorimessa via Pichi, Milano	Investim. Immobili.	(2)		
Sintesi spa	767	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	39	Immobile a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	2.110	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(1)		
Sintesi spa	254	Immobile a Milano- Via Gattinara	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	140	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobili.	(3)		
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobili.	(5)		
Sintesi spa	60	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobili. (IFRS 5)	(2)		
Varsity srl	638	Immobili a Milano- Via Cappuccini	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	1.511	Immobili a Milano- Ple Baracca	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	132	Immobili a Milano-Via Ariosto	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	89	Immobili a Milano-Pzza Conciliazione	Investim. Immobili.	(3)		
Varsity srl	87	Immobili a Milano-Via Imbonati	Investim. Immobili.	(5)		
Varsity srl	800	Immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobili. (IFRS 5)	(2)		
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	130.382					176.515
RIMANENZE BENI IMMOBILIARI						
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(5)		9.385
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(5)		
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(5)		
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(5)		
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(5)		
Bright srl	30	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(5)		
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(5)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(5)		
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(5)		
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)		
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	(5)		
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(5)		
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(5)		
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(5)		
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	8.806	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori 2000 srl	4.783	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanofiori Sviluppo srl	28.886	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Mip 2 srl	1.320	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(5)		
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)		
Bastogi spa	211	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	(5)		
Infrafin srl	48.170	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)		
Muggiana srl	11.220	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiana", Milano- Loc. Muggiana	Sviluppo	(1)		
TOTALE RIMANENZE BENI IMMOBILIARI	132.539				223.023	
TOTALE GENERALE	262.921				408.923	

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2018
- (2) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione
- (3) Perizia anni precedenti
- (4) Perizia al 30 giugno 2018
- (5) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

Attestazione del Bilancio Consolidato 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 nel corso dell'esercizio 2018.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2018:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

 - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 15 aprile 2019


Andrea Raschi
(Amministratore Delegato)


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

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Bastogi SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Bastogi (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Bastogi SpA (la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi “Settori di attività”, “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” e “Risultati d’esercizio di Bastogi SpA e fatti di rilievo delle società del Gruppo” della relazione sulla gestione, nota 37 “Posizione finanziaria netta”, nota 44 “Debiti commerciali” e nota 45 “Debiti tributari” delle Note Esplicative.

Il Gruppo opera nel settore immobiliare (principale settore di attività), dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione, da una contrazione generale dei volumi degli investimenti negli anni passati, risentendo oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il mercato italiano ha un peso marginale, ove i piccoli player sono penalizzati dai grandi operatori internazionali.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 dicembre 2018 ammonta a Euro 182,7 milioni. Al 31 dicembre 2018 il Gruppo non presenta posizioni scadute di natura finanziaria, mentre quelle di natura commerciale e tributaria sono pari ad Euro 7,4 milioni.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l'analisi delle

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche con riferimento alle previste cessioni di immobili ed iniziative di sviluppo di società consolidate; abbiamo analizzato la documentazione inerente il procedimento relativo al carcere di Bollate e la ridefinizione con il sistema bancario dei debiti finanziari a breve.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.

Abbiamo esaminato criticamente l'informativa resa dagli amministratori, la

valutazioni degli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni e valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

Per quanto attiene la capogruppo Bastogi SpA, in data 18 dicembre 2018 la Società ha concordato con il sistema bancario la ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti a breve, per un ammontare pari a Euro a 7,5 milioni, secondo un piano di ammortamento in 5 anni con scadenza il 30 aprile 2023.

Con riferimento alla controllata Sintesi SpA, in data 18 dicembre 2018 è stato sottoscritto, con il sistema bancario, un accordo per la ridefinizione al 31 ottobre 2020 dei debiti finanziari a breve pari a Euro 59,5 milioni (di cui Euro 46 milioni in linea capitale e Euro 13,5 milioni in conto interessi e commissioni). L'accordo ha inoltre previsto una rinuncia da parte del pool di banche a parte del debito finanziario residuo principalmente relativo a interessi di mora, nonché un obbligo di rimborso anticipato a saldo e stralcio delle posizioni delle banche minoritarie del pool, nell'ipotesi di incasso prima della scadenza del 31 ottobre 2020, delle somme dovute dai Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, a titolo di indennizzo e/o risarcimento, in relazione al procedimento riguardante il contenzioso relativo all'esproprio dell'area ove sorge il carcere di Bollate, circostanza realizzatasi nel mese di dicembre 2018.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, la Convenzione bancaria siglata in precedenti esercizi, con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, con gli istituti finanziari da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ed alcune società controllate, è giunta a scadenza al 31 dicembre 2017 nel rispetto degli accordi fra le parti. Alcune previsioni di detta convenzione continuano ad

corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

essere efficaci, tra le quali la verifica, alla data del 31 dicembre 2018, dell'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile. In tal senso, alla data di riferimento non sono rilevati i presupposti per procedere a rimborsi anticipati. In data 18 febbraio 2019 Milanofiori Sviluppo Srl (società controllata da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA) ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare e locare un complesso ad uso uffici di 31.100 mq (U1). Saranno, inoltre, avviati lavori relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare ad uffici di 11.000 mq (U3), per la locazione del quale sono state avviate trattative. Sono attualmente in corso interlocuzioni con il sistema bancario finalizzate al finanziamento integrale delle operazioni di cui sopra.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Paragrafo “Il Patrimonio Immobiliare” della Relazione finanziaria annuale, paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione, paragrafo “Perdita di valore di attività”, nota 18 “Immobili, impianti e macchinari e altri beni”, nota 19 “Investimenti Immobiliari”, nota 27 “Rimanenze” e nota 33 “Attività non correnti detenute per la vendita” delle Note Esplicative.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo è composto principalmente da immobili a reddito, da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare e da immobili strumentali. Al 31 dicembre 2018 il patrimonio immobiliare (immobili strumentali, investimenti immobiliari, rimanenze e attività non correnti detenute per la vendita), valutato al costo, ammonta ad Euro 331,2 milioni.

In considerazione della rilevanza del patrimonio immobiliare, tenuto conto della ciclicità dei valori di compravendita e locazione che caratterizza il mercato immobiliare, nonché degli specifici obblighi di informativa previsti dalla

Con riferimento al procedimento di valutazione del patrimonio immobiliare, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne del Gruppo alla base del processo in oggetto e compreso ed analizzato i flussi informativi tra il Gruppo e gli esperti esterni. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale del Gruppo coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dal Gruppo, anche tramite discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari delle quali analizzare le relative valutazioni,

raccomandazione Consob n° 9017965 del 26 febbraio 2009 relativamente al valore equo del patrimonio immobiliare e ai suoi criteri di valutazione, la determinazione del valore recuperabile del patrimonio immobiliare ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

Il Gruppo procede, almeno annualmente, alla stima del valore equo al netto dei costi di vendita (Fair Value Less Cost to Sell) dei beni immobiliari sia ai fini delle analisi di *impairment*, oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che per gli obblighi informativi precedentemente richiamati. Il processo di stima del valore equo prevede anche l'utilizzo di perizie valutative predisposte da esperti terzi. I metodi utilizzati includono alcuni elementi di stima tra i quali i più significativi sono quelli relativi ai tassi di attualizzazione e di capitalizzazione, ai tassi di crescita degli affitti e dei prezzi di cessione degli immobili. In relazione ai progetti di sviluppo immobiliare, altre assunzioni tra cui i costi di sviluppo, i premi al rischio e specifiche situazioni, anche regolatorie, delle aree oggetto di valutazione sono elementi rilevanti di stima considerati nelle valutazioni.

abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività dei valori) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale del Gruppo che con gli esperti terzi incaricati dal Gruppo, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate. Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale del Gruppo elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata

informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Bastogi SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o

circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Bastogi al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 30 aprile 2019

PricewaterhouseCoopers SpA



Adriano Antonini
(Revisore legale)



156° Esercizio

**Bilancio separato
al 31 dicembre 2018**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2019)

BASTOGI S.p.A.

Conto economico *

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	362.473	601.941
Proventi ed altri ricavi	2	81.114	155.003
Variazione delle rimanenze		0	0
Costi per servizi	3	(1.504.158)	(1.448.994)
Costi per godimento beni di terzi	4	(104.465)	(340.795)
Costi per il personale	5	(856.201)	(986.752)
Ammortamenti	6	(47.908)	(31.172)
Accantonamenti	7	(150.000)	(500.000)
Altri costi operativi	8	(136.846)	(203.498)
RISULTATO OPERATIVO		(2.355.991)	(2.754.267)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	(2.470.495)	(4.270.062)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	10	14.102	(6.469)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	2.111.649	0
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(721.488)	(830.729)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		(3.422.223)	(7.861.527)
Imposte dell'esercizio	13	1.643.519	529.454
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(1.778.704)	(7.332.073)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		(1.778.704)	(7.332.073)

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 40.

Conto economico complessivo

Valori espressi in migliaia di euro

Descrizione	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Utile / (perdita) dell'esercizio	(1.779)	(7.332)
Altri utili / (perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio		
Utili / (perdite) attuariali TFR	25	24
Altri utili / (perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio:		
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale	25	24
Totale Utili / (perdite) complessivi	(1.754)	(7.308)

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2018	31 dic. 2017
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	151.101	44.838
Attività immateriali	15	15.520	16.996
Partecipazioni	16	132.105.272	139.932.208
Crediti verso società correlate	17	16.766.775	18.099.696
Altri crediti ed attività non correnti		515	8.781
Totale		149.039.183	158.102.519
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	19	822.361	822.361
Attività finanziarie correnti		236	236
Crediti commerciali	20	21.637	19.792
Crediti verso società correlate	21	17.535.475	14.028.840
Altri crediti ed attività correnti	22	569.147	362.760
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	23	11.984	25.384
Totale		18.960.840	15.259.373
TOTALE ATTIVITA'		168.000.023	173.361.892

Situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2018	31 dic. 2017
PATRIMONIO NETTO			
	24		
Capitale sociale		49.116.015	49.116.015
Azioni proprie		(10.496.294)	(10.496.294)
Riserva sovrapprezzo azioni		1.479.000	1.479.000
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(9.481)	(34.786)
Riserve di risultato		85.140.826	92.472.899
Utile (perdita) dell'esercizio		(1.778.704)	(7.332.074)
PATRIMONIO NETTO		123.451.362	125.204.760
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	25	6.406.208	0
Debiti da leasing finanziario	27	2.227	9.859
Fondi rischi ed oneri	28	2.398.471	1.029.316
Fondo trattamento di fine rapporto	29	363.870	473.030
Passività per imposte differite	30	9.418.249	8.688.017
Debiti verso società correlate	31	29.707	0
Altri debiti e passività non correnti	32	185.956	1.038.274
Totale		18.804.688	11.238.496
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	39	877.222	7.859.715
Debiti da leasing finanziario	27	7.632	7.094
Debiti commerciali	34	1.720.481	2.082.724
Debiti verso società correlate	35	18.175.010	20.073.750
Debiti tributari	36	1.472.328	3.130.225
Altri debiti e passività correnti	37	3.491.300	3.765.128
Totale		25.743.973	36.918.636
TOTALE PASSIVITA'		44.548.661	48.157.132
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		168.000.023	173.361.892

Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2016	49.116	(10.596)	1.479	92.472	(58)	132.413
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(7.332)	24	(7.308)
Vendita azioni proprie	0	100	0	0	0	100
Valori al 31 dicembre 2017	49.116	(10.496)	1.479	85.140	(34)	125.205

* La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale	Azioni proprie	Riserve sovrapprezzo azioni	Riserve di risultato *	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2017	49.116	(10.496)	1.479	85.140	(34)	125.205
Totale Utili (perdite) complessivi	0	0	0	(1.779)	25	(1.754)
Valori al 31 dicembre 2018	49.116	(10.496)	1.479	83.361	(9)	123.451

* La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto Finanziario *

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2018	31 dic. 2017
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(1.779)	(7.332)
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	10	14	0
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	10-11	1.159	4.277
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(3)	(9)
Oneri finanziari	12	724	831
Imposte sul reddito	12	(1.643)	(529)
Ammortamenti e svalutazioni	6	48	31
Accantonamenti		0	0
Altri accantonamenti	7	150	500
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>		<i>(1.330)</i>	<i>(2.231)</i>
Variazione delle attività e delle passività correnti		2.506	1.416
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie		151	127
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>		<i>1.327</i>	<i>(688)</i>
Oneri finanziari corrisposti		(597)	(197)
Imposte sul reddito corrisposte		(1.800)	(1.080)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.070)	(1.965)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(153)	(21)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti		(3)	(318)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		510	0
Proventi finanziari percepiti		3	0
Dividendi incassati		800	1.300
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		1.157	961
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento (decremento) delle passività finanziarie		0	1.009
Variazione delle altre attività / passività finanziarie		(100)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(100)	1.009
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide		(13)	5
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		25	20
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		12	25

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 40.

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 26, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

CONTO ECONOMICO

ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2018	di cui parti correlate	31 dic. 2017	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	362	362	602	602
Proventi ed altri ricavi	81	16	146	24
Costi per servizi	(1.504)	(975)	(1.449)	(1.098)
Costi per godimento beni di terzi	(104)	(30)	(341)	(266)
Costi per il personale	(856)	(262)	(987)	(225)
Ammortamenti	(48)	0	(31)	0
Accantonamenti	(150)	0	(500)	0
Altri costi operativi	(137)	24	(203)	24
RISULTATO OPERATIVO	(2.356)	(865)	(2.763)	(939)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.471)	(2.471)	(4.270)	(4.276)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	14	14	(6)	
Dividendi ed altri proventi (oneri) da partecipazioni	2.112	2.112	0	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(721)	(359)	(831)	(354)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.422)	(1.569)	(7.870)	(5.569)
Imposte dell'esercizio	1.643	0	529	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.779)	(1.569)	(7.341)	(5.569)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(1.779)	(1.569)	(7.341)	(5.569)

Rendiconto finanziario

ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2018	di cui parte correlate	31 dic. 2017	di cui parte correlate
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.779)		(7.332)	
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	14		0	
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	1.159		4.277	
Proventi finanziari da attività di investimento	(3)		(9)	
Oneri finanziari	724		831	
Imposte sul reddito	(1.643)		(529)	
Ammortamenti e svalutazioni	48		31	
Altri accantonamenti	150		500	
Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante	(1.330)		(2.231)	
Variazioni delle attività e delle passività correnti	2.506	443	1.416	1.387
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	151	30	127	827
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>1.327</i>	<i>473</i>	<i>(688)</i>	<i>2.214</i>
Oneri finanziari corrisposti	(597)		(197)	
Imposte sul reddito corrisposte	(1.800)		(1.080)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.070)	473	(1.965)	2.214
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(153)		(21)	
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(3)	(3)	(318)	(318)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	510	510	0	
Proventi finanziari percepiti	3		0	
Dividendi incassati	800	800	1.300	1.300
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.157	1.307	961	982
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Incremento (decremento) delle passività finanziarie	0		1.009	1.011
Variazione delle altre attività / passività finanziarie	(100)	0	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(100)	0	1.009	1.011
Flusso monetario netto generato dalla fusione	0		0	
Incremento (decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	(13)		5	
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	25		20	
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	12		25	

Note esplicative al bilancio separato chiuso al 31 dicembre 2018

Informazioni societarie

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

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

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

Il bilancio separato della società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il Prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Bastogi, in qualità di capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2018.

Principi contabili più significativi

Principi generali

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

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è redatto sulla base del principio del costo storico.

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

La pubblicazione del presente bilancio separato del Gruppo Bastogi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 aprile 2019.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Bastogi.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

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

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore.

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

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

▪ fabbricati:	3%
▪ impianti:	15%
▪ attrezzature commerciali:	15%
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

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

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

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 7,00% ed il 13,55%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impianistiche e lo stato di conservazione del bene in

esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore.

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, *joint ventures* e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore (si veda per completezza anche la sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018").

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, *joint ventures* e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore (si veda per completezza anche la sezione "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2018").

Crediti ed altre attività finanziarie

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

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

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

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

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

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

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

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

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

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

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono

prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

Stime ed assunzioni

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

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

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea

come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di “veicoli immobiliari” delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi Sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate (3)
Marco Cabassi	Presidente	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	191.477				78.179
Andrea Raschi (*)	Amministratore Delegato	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	214.984	759		130.130	101.171
Giulio Ferrari	Consigliere	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	41.216				389.159
Francesco M. Cataluccio	Consigliere	01/01/2018 - 23/05/2018		23.507				1.652
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	6.216			8.371	1.000
Sara Maria Barbè	Consigliere	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	6.216			8.979	-
Fabio Silva	Consigliere	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	6.216			11.108	-
Rebeca Tafalla Gomez	Consigliere	24/05/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	4.258			608	-

- (1) Include compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
(2) Trattasi di compensi per altri incarichi ricoperti nella società e le retribuzioni da lavoro dipendente
(3) Trattasi di emolumenti ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

(*) L'Amministratore Delegato Andrea Raschi in base ad intese di riversamento dei compensi con Bastogi, riversa a favore di quest'ultima i compensi da Società controllate per un importo complessivo di 5.486 euro.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza carica	emolumenti per carica	da società controllate
Ambrogio Brambilla	Presidente del Collegio	01/01/2018 - 23/05/2018		7.836	16.458
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2018 - 23/05/2018	31/12/2020	18.041	30.500
	Presidente del Collegio	24/05/20187 - 31/12/2018			
Walter Cecconi	Sindaco Effettivo	01/01/2018 - 31/12/2018	31/12/2020	15.000	21.811
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	24/05/20187 - 31/12/2018	31/12/2020	9.123	27.737

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

Secondo quanto previsto dall'art. 84-quater, comma 4 del Regolamento Emittenti si specifica che nel corso dell'esercizio 2018 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di

società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Bastogi, ad eccezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Cabassi.

Nome	Carica	Società partecipata	Numero azioni possedute all'inizio dell'esercizio	Numero azioni vendute e donate nel corso dell'esercizio	Numero azioni acquistate nel corso dell'esercizio	Numero azioni possedute alla fine dell'esercizio
Marco Cabassi	Presidente	Bastogi spa	26.373.767	-625.733	0	25.748.034
Andrea Raschi	Amministratore Delegato	Bastogi spa	85.073	0	0	85.073

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenzia che Bastogi Spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Società svolge primariamente attività di holding; i ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pertanto riferibili principalmente a servizi e prestazioni infragruppo che non hanno evidenziato impatti di alcuna rilevanza in sede di transizione al nuovo principio.

IFRS 9 – Strumenti finanziari - Il 22 novembre 2016 è stato emesso il Regolamento UE n. 2016/2067 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 9 (Strumenti Finanziari) che riguarda la

classificazione, misurazione e cancellazione di attività e passività finanziarie, la riduzione di valore di strumenti finanziari nonché la contabilizzazione delle operazioni di copertura.

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

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

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

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

Così come consentito dall'IFRS 9, la Società ha deciso di non riformulare i periodi comparativi nell'esercizio di prima applicazione del nuovo principio (c.d. "approccio retrospettivo modificato");

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

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

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

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

Impairment delle attività finanziarie - A partire dal 1° gennaio 2018, la Società ha modificato il modello di impairment delle proprie attività finanziarie, passando dal modello delle perdite sostenute (incurred losses) ai sensi dello IAS 39 al modello delle perdite attese (expected credit losses) secondo l'IFRS 9. Il modello IFRS 9 delle perdite attese ha trovato applicazione principalmente con riferimento ai crediti verso le società controllate relativi ai finanziamenti infragruppo (la maggior parte dei quali infruttiferi di interessi), alle posizioni creditorie infragruppo derivanti dal consolidato fiscale e IVA oltre che alle prestazioni di servizio verso le società controllate senza originare alcun impatto di entità significativa sul patrimonio netto della Società all'1 gennaio 2018.

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

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

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

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

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

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

IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in

valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che attualmente si riscontrano nella pratica. L'adozione dell'interpretazione non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

IAS 40 – Investment properties - Nel mese di marzo 2018 è stata omologata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali.

L'applicazione dell'emendamento non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

Nel mese di febbraio 2018 è stato omologato il documento Annual improvements 2014-2016 che definisce alcune modifiche ai seguenti principi:

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione delle partecipazioni in imprese collegate o joint ventures a fair value.

L'introduzione di detti miglioramenti non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

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

Il nuovo principio contabile in materia di leasing fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

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

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

La società non ha in essere operazione nelle quali è locatrice.

Per quanto attiene invece le operazioni nelle quali la Società è locataria, l'applicazione del nuovo principio comporterà l'iscrizione del bene oggetto di lease, anche operativo, nell'attivo con contropartita un debito finanziario. Il diritto di utilizzo del bene sarà contabilizzato per un importo pari alla passività da leasing alla data di applicazione iniziale. La Società si avvarrà inoltre delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

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

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

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

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

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di ottobre 2017 è stata pubblicata una modifiche all'IFRS 9 - *Financial Instruments* e allo IAS 28 - *Investments in Associates and Joint Ventures*, al fine di favorire la loro implementazione.

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di queste modifiche.

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'introduzione degli *Annual improvements 2015-2017*.

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

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

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

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

Sempre nel mese di ottobre 2018 sono stati pubblicati gli emendamenti allo IAS 1 e IAS 8 sulla definizione di "materiale" (*Amendments to IAS 1 and IAS 8 on the definition of material*). Gli emendamenti hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di "materiale" al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione è da includere in bilancio. Gli emendamenti avranno efficacia a partire

dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

Commento dei prospetti contabili

Conto economico

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 362 migliaia di euro (602 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono relativi a servizi di natura amministrativa e societaria resi ad alcune società controllate. Il decremento è riconducibile prevalentemente all'esternalizzazione a partire dal presente esercizio dei servizi amministrativi forniti alle varie società del Gruppo dalla DueB (società controllata congiuntamente con Brioschi Sviluppo Immobiliare).

2. Proventi ed altri ricavi

Ammontano a 81 migliaia di euro (155 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono relativi principalmente dallo storno di passività di competenza di esercizi pregressi.

3. Altri costi per servizi

Ammontano a 1.504 migliaia di euro (1.449 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Compensi Amministratori e Sindaci	551	718
Prestazioni legali, notarili ed altre consulenze	253	112
Prestazioni varie da terzi	166	114
Compensi società di revisione	98	91
Prestazioni di custodia ed archivio da soc.correlate	70	70
Contributo vigilanza CONSOB	38	28
Compensi ad Organismi di Vigilanza, controllo interno e remunerazioni	36	38
Diritti di quotazione dei titoli e tenuta libro soci	31	24
Assicurazioni	29	32
Utenze	18	21
Spese sorveglianza e vigilanza	17	17
Cancelleria, stampati, giornali, riviste e inserzioni	6	8
Spese viaggio	5	9
Spese comunicazione e marketing	4	6
Altri servizi vari	182	161
TOTALE	1.504	1.449

Il compenso agli Amministratori e Sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione per incarichi speciali maggiorati dai contributi previdenziali ed al netto di eventuali emolumenti riversati.

La voce "Spese legali, notarili ed altre consulenze" include le attività di assistenza legale ricevute nell'ambito della rinegoziazione dei finanziamenti in essere oltre che spese legali per i contenziosi in essere.

L'incremento della voce "Prestazioni varie da terzi" è attribuibile ai costi legati all'esternalizzazione dei servizi amministrativi forniti a Bastogi a partire dal presente esercizio dalla DueB (società controllata congiuntamente con Brioschi Sviluppo Immobiliare).

4. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 104 migliaia di euro (341 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione della sede operativa di Milano, oltre ad altri affitti e noleggi di autovetture.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Canoni di locazione e spese	69	304
Noleggi autovetture	23	23
Noleggi macchine ufficio	12	14
TOTALE	104	341

La voce "Canoni di locazione e spese" include i costi di locazione della sede operativa che, con decorrenza dall'1 gennaio 2018, è stata trasferita in Via Conciliazione a Milano negli spazi di proprietà della società controllata Varsity

5. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 856 migliaia di euro (987 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Tale voce include:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Stipendi	631	708
Oneri sociali	182	208
Trattamento di fine rapporto	42	69
Altri costi per il personale	1	2
TOTALE	856	987

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

Al 31 dicembre 2018 risultano in carico 11 dipendenti (15 dipendenti al 31 dicembre 2017) e così ripartiti:

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Categoria:		
- dirigenti	2	2
- quadri	2	3
- impiegati	7	10
TOTALE	11	15

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11, rispetto ai 14 nel corso dell'esercizio precedente.

6. Ammortamenti

Ammontano a 48 migliaia di euro (31 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono ad ammortamenti relativi ad attività immateriali per 10 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e attività materiali per 38 migliaia di euro (15 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

7. Accantonamenti

Ammontano a 150 migliaia di euro (500 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere.

8. Altri costi operativi

Ammontano a 136 migliaia di euro (203 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Imposte e tasse	96	100
Svalutazione crediti nell'attivo circolante	0	46
Altri oneri	40	57
TOTALE	136	203

9. Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni

Le svalutazioni nette ammontano a 2.471 migliaia di euro (4.270 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
- ripristini / (svalutazioni) società controllate		
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	(3.532)	(3.590)
Open Care Spa	522	(601)
Società Agricola Sant'Alberto Srl	42	(21)
Palestro Nuova Srl	(1)	3
The Whole Think Srl	5	(6)
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	531	187
H2C Srl in liquidazione	0	(241)
Cascina Sant'Alberto Srl	(38)	13
	(2.471)	(4.256)
- rivalutazioni / (svalutazioni) società collegate		
Koinetica Srl	0	2
- Altre perdite su partecipazioni	0	(16)
	0	(14)
TOTALE	(2.471)	(4.270)

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. Alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 16 Partecipazioni.

10. Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce è positiva per 14 migliaia di euro (negativa di 6 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferisce al ripristino di un credito finanziario verso una società controllata.

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

11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

La voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" ammonta a 2.112 migliaia di euro rispetto ad un saldo pari a zero dell'esercizio precedente e si riferisce:

- per 1.312 migliaia di euro alla plusvalenza relativa alla vendita alla società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare della partecipazione nel 100% del capitale sociale di H2C Gestioni. Il prezzo di trasferimento, pari a 7.192 migliaia di euro, è stato determinato sulla base di apposita perizia predisposta da un esperto indipendente nominato congiuntamente da Brioschi e da Bastogi ed è stato regolato sul conto corrente di corrispondenza tra le parti;
- per 800 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata H2C Gestioni.

12. Proventi e (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti evidenziano un valore pari a 721 migliaia di euro (831 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<i>Proventi (oneri) finanziari netti verso terzi</i>		
Oneri finanziari	(365)	(468)
Proventi finanziari	3	0
	(362)	(468)
<i>Proventi (oneri) finanziari netti da società correlate</i>		
Proventi finanziari		0
Oneri finanziari	(359)	(363)
	(359)	(363)
TOTALE	(721)	(831)

La voce Oneri finanziari verso terzi si riferisce principalmente a interessi passivi su finanziamenti (211 migliaia di euro) e interessi per rateizzazione di debiti per imposte e tasse (134 migliaia di euro).

Gli oneri finanziari da società correlate sono relativi ai conti correnti di corrispondenza con le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare, Baltica e DueB.

13. Imposte dell'esercizio

La voce "Imposte dell'esercizio" evidenzia un valore positivo di 1.643 migliaia di euro (positivo di 529 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è principalmente riconducibile al provento IRES derivante dal consolidato fiscale di cui Bastogi è la controllante.

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto in bilancio, sia con riferimento alle attività in continuità che le attività cessate, e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Risultato prima delle imposte	(3.422)	(7.862)
Onere fiscale teorico	(821)	(1.887)
Effetti fiscali su differenze permanenti	(1.325)	1.036
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	478	322
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.668)	(529)
IRAP	0	0
Imposte di esercizi precedenti	25	0
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.643)	(529)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Attività non correnti

14. Immobili, impianti e macchinari

La movimentazione della voce in oggetto è riportata nel seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Impianti e macchinari	Altre Immobilizzazioni materiali	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2018	74	571	645
Incrementi	0	144	144
Cessioni	0	(17)	(17)
Al 31 dicembre 2018	74	698	772
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2018	(74)	(526)	(600)
Ammortamenti dell'anno	0	(38)	(38)
Cessioni	0	17	17
Al 31 dicembre 2018	(74)	(547)	(621)
Valore netto contabile			
Al 1 gennaio 2018	0	45	45
Al 31 dicembre 2018	0	151	151

Gli incrementi dell'anno sono costituiti principalmente da migliorie su beni di terzi relative alla sede operativa di Piazza della Conciliazione a Milano, condotta in locazione da Bastogi con decorrenza dall'1 gennaio 2018.

15. Attività immateriali

Le attività immateriali ammontano a 16 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) al netto degli ammortamenti pari a 10 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a licenze di programmi software.

16. Partecipazioni

La situazione della composizione e dei movimenti di tale raggruppamento per voci è la seguente:

	Situazione iniziale						Valori espressi in migliaia di euro			Situazione finale		
	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo 31/12/2017	Incr. (decr.) Costo	Riclass da fdo rischi	Ripristino (Sval.)	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2018	Costo	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2018
	IMPRESE CONTROLLATE											
Baltica S.p.A. in liq.	2.758	0	2.758	0	0	0	2.758	0	2.758			
H2C S.r.l. in liquidazione	6.079	(6.079)	0	0	0	0	6.079	(6.079)	0			
Open Care S.p.A.	11.235	(11.235)	0	494	0	522	11.729	(10.713)	1.016			
Società del Palazzo del Ghiaccio S.r.l. *	3.609	(801)	2.808	3	0	531	3.612	(270)	3.342			
Frigoriferi Milanesi S.p.A.	17.199	0	17.199	0	0	0	17.199	0	17.199			
Sintesi S.p.A.	16.221	0	16.221	0	0	0	16.221	0	16.221			
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.	130.643	(51.136)	79.507	0	0	(3.532)	130.643	(54.668)	75.975			
Varsity S.r.l.	1.362	0	1.362	0	0	0	1.362	0	1.362			
Società Agricola Sant'Alberto S.r.l.	278	(196)	82	0	0	42	278	(154)	124			
Cascina Sant'Alberto S.r.l.	136	(97)	39	0	0	(38)	136	(135)	1			
Palestro Nuova S.r.l.	505	(467)	38	20	0	(1)	525	(468)	57			
Forumnet Holding S.p.A.	14.016	0	14.016	0	0	0	14.016	0	14.016			
The Whole Think S.r.l.	28	(28)	0	8	(1)	5	36	(24)	12			
H2C Gestioni S.r.l.	5.880	0	5.880	(5.880)	0	0	0	0	0			
DueB S.r.l.	5	0	5	0	0	0	5	0	5			
	209.954	(70.039)	139.915	(5.355)	(1)	(2.471)	204.599	(72.511)	132.088			
IMPRESE COLLEGATE												
Koinetica S.r.l.	17	0	17	0	0	0	17	0	17			
	17	0	17	0	0	0	17	0	17			
TOTALE	209.971	(70.039)	139.932	(5.355)	(1)	(2.471)	204.616	(72.511)	132.105			

Per la cessione della partecipazione in H2C Gestioni si rimanda a quanto riportato nella nota 11 e nella Relazione sulla gestione.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione di quanto previsto al punto 5) dell'art. 2427 del C.C. è il seguente:

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-18	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto 31-dic-17	Risultato dell'esercizio	Valore attribuito in bilancio			
								% di possesso	% di diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo	
Imprese controllate											
Baltica S.p.A. in liq.	Milano	Euro	3.199	4.123	122	3.199	4.002	21	97,73%	97,73%	2.758
H2C S.r.l. in liquidazione	Milano	Euro	8.600	(15.297)	48	8.600	(15.345)	(245)	100,00%	100,00%	0
Open Care S.p.A.	Milano	Euro	120	233	(260)	120	0	(601)	100,00%	100,00%	1.016
Società del Palazzo del Ghiaccio S.r.l.	Milano	Euro	100	775	276	100	499	(60)	100,00%	100,00%	3.342
Frigoriferi Milanesi S.p.A.	Milano	Euro	500	(163)	(253)	500	39	(189)	99,99%	99,99%	17.199
Sintesi S.p.A.	Milano	Euro	3.033	16.316	338	3.033	15.978	14.186	100,00%	100,00%	16.221
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.	Milano	Euro	114.515	128.362	20.404	114.515	107.917	(5.189)	50,06%	50,06%	75.975
Varsity S.r.l.	Milano	Euro	15	44	(13)	15	56	(151)	100,00%	100,00%	1.362
Società Agricola Sant'Alberto S.r.l.	Milano	Euro	25	60	(22)	25	82	(21)	100,00%	100,00%	124
Cascina Sant'Alberto S.r.l.	Milano	Euro	10	(14)	(53)	10	39	13	100,00%	100,00%	1
Palestro Nuova S.r.l.	Milano	Euro	10	46	(12)	10	38	3	100,00%	100,00%	57
Forumnet Holding S.p.A.	Milano	Euro	2.500	10.111	6.970	2.500	3.141	(577)	100,00%	100,00%	14.016
The Whole Think S.r.l.	Milano	Euro	10	4	(6)	10	(1)	(8)	70,00%	70,00%	12
DueB S.r.l.	Milano	Euro	10	11	1	10	5	(15)	50,00%	50,00%	5
											132.088
Imprese collegate											
Koinetica S.r.l.	Milano	Euro	50	83	2	50	81	26	30,00%	30,00%	17
											17
Totale valore attribuito in bilancio											
											132.105

I dati al 31 dicembre 2018 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.
I dati al 31 dicembre 2017 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

I valori di iscrizione delle partecipazioni sono stati assoggettati a test di impairment volto a valutare l'eventuale sussistenza di perdite di valore rispetto al valore recuperabile.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (impairment test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

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

Come riportato al paragrafo 9 le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Per alcune società controllate, la tabella sopra esposta evidenzia un valore di iscrizione della partecipazione alla data di bilancio superiore al valore pro-quota del patrimonio netto. Tale differenza, per le società attive al settore immobiliare, è imputabile principalmente al maggior valore dei beni immobiliari, riconosciuto in sede di acquisto della partecipazione ed è ritenuta recuperabile anche sulla base di perizie di terzi indipendenti. Per le restanti società tale differenza è giustificata dalle prospettive di redditi futuri derivanti dalle attività commerciali svolte.

17. Crediti verso società correlate

Tale voce ammonta a 16.767 migliaia di euro (18.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- Sintesi spa	15.879	16.897
- H2C srl in liquidazione	12.747	14.915
- Varsity srl	384	198
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	250	269
- Cascina Sant'Alberto srl	156	148
- Società Agricola Sant'Alberto srl	49	1
- Palestro Nuova srl	48	31
- The Whole Think srl	1	1
- Open Care spa	0	494
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(12.747)	(14.915)
Totale crediti di natura finanziaria	16.767	18.039
Crediti di natura commerciale verso società controllate		
- Varsity srl	0	61
Totale crediti di natura commerciale	0	61
TOTALE CREDITI	16.767	18.100

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro									
	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2017	Incr (decr) crediti finanziari	Riclassifica f.do sval. f.do rischi	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2018
IMPRESE CONTROLLATE									
- Sintesi spa	16.897	0	16.897	(1.018)	0	0	15.879	0	15.879
- H2C srl in liquidazione	14.915	(14.915)	0	(2.168)	2.154	14	12.747	(12.747)	0
- Varsity srl	198	0	198	186	0	0	384	0	384
- Società del Palazzo del Ghiaccio srl	269	0	269	(19)	0	0	250	0	250
- Cascina Sant'Alberto srl	148	0	148	8	0	0	156	0	156
- Società Agricola Sant'Alberto srl	1	0	1	48	0	0	49	0	49
- Palestro Nuova srl	31	0	31	18	0	0	49	0	49
- The Whole Think srl	1	0	1	(1)	0	0	0	0	0
- Open Care spa	494	0	494	(494)	0	0	0	0	0
TOTALE	32.954	(14.915)	18.039	(3.440)	2.154	14	29.514	(12.747)	16.767

L'importo di 2.154 migliaia di euro indicato tra i movimenti del periodo è stato oggetto di riclassifica alle voci fondo svalutazione crediti verso società correlate per 909 migliaia di euro (Nota 21) e fondo rischi su partecipazioni per 1.246 migliaia di euro (Nota 28).

18. Attività per imposte anticipate

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 la società ha residue perdite fiscali riportabili a nuovo per 8.848 migliaia di euro e altre differenze temporanee deducibili nette per 8.716 migliaia di euro, a cui complessivamente corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 4.215 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

19. Rimanenze

Tale voce ammonta a 822 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2017) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Terreni in Milano	26	26
Terreni in Bollate (MI)	163	163
Molino Guffanti	633	633
TOTALE	822	822

Il complesso immobiliare in Via Gattinara a Milano, denominato Molino Guffanti, è costituito da un opificio adibito a mulino ed un fabbricato con rustici adibito ad abitazioni e depositi, con annessi corte interna e circostanti terreni.

20. Crediti commerciali

Ammontano a 22 migliaia di euro (20 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono esposti al netto del relativo fondo svalutazione di 265 migliaia di euro.

21. Crediti verso società correlate

Ammontano a 17.535 migliaia di euro (14.029 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<u>Crediti verso controllate</u>		
<u>per fatture emesse e fatture da emettere</u>		
Forumnet Holding Spa	217	108
Open Care Spa	197	25
GDA Open Care Servizi Srl	166	137
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	149	5
Milanofiori 2000 Srl	142	72
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	82	71
Open Care Restauri Srl	79	64
Varie Società	73	61
Frigoriferi Milanesi Spa	47	35
Bright Srl	46	27
Forumnet Spa	44	15
WTC Trade Center Italy Srl	34	31
H2C Gestioni Srl	28	7
H2C Srl in liquidazione	24	19
Varsity Srl	15	62
Muggiana Srl	15	14
Forum Immobiliare Srl	13	0
Cascina Sant'Alberto Srl	10	10
Compagnia della Rancia srl	10	3
Sintesi Spa	9	114
Palestro Nuova Srl	1	13
Baltica Spa in liquidazione	0	18
Antares Immobiliare Italia Srl	0	13
<i>totale per fatture emesse e fatture da emettere</i>	1.401	924
<u>per liquidazioni IVA</u>		
Forum Immobiliare Srl	1.209	1.205
H2C Srl in liquidazione	886	0
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	723	691
Varsity Srl	308	226
Frigoriferi Milanesi Spa	217	217
Antares Immobiliare Italia Srl	0	65
Camabo Srl	26	49
Open Care Restauri Srl	51	25
WTC Trade Center Italy Srl	37	24
Forumnet Spa	96	0
All Events Spa	69	0
Compagnia della Rancia srl	40	0
Varie Società	1	0
<i>totale per liquidazioni IVA</i>	3.663	2.502
<u>per consolidato fiscale</u>		
Forumnet Spa	1.975	793
Forum Immobiliare Srl	1.502	3.652
Kolaze & Ghelon Srl in liquidazione	524	524
All Events Spa	437	180
Varsity Srl	315	308
Milanofiori 2000 Srl	275	303
Maimai Srl	261	211
Frigoriferi Milanesi Spa	227	145
Società del Palazzo del Ghiaccio Srl	222	108
Baltica Spa in liquidazione	124	124
Spettacoli Internazionali Srl	106	106
H2C Gestioni Srl	66	22
Infrafin Srl	29	29
Live Forum Srl	28	28
GDA Open Care Servizi Srl	24	22
Palestro Nuova Srl	15	15
WTC Trade Center Italy Srl	14	14
Cascina Sant'Alberto Srl	10	10
Camabo Srl	5	6
Forum Ssdrl	3	11
Muggiana Srl	3	3
Compagnia della Rancia	2	5
Brioschi Trading Immobiliare in liquidazione	2	2
DueB Srl	2	0
Società Agricola Sant'Alberto Srl	1	1
Antares Immobiliare Italia Srl	0	295
Forum Eventi Spa in liquidazione	0	5
<i>totale per consolidato fiscale</i>	6.172	6.922
<u>per conti correnti di finanziamento</u>		
Milanofiori 2000 Srl	5	5
<u>per dividendi</u>	3.674	3.674
<u>altri crediti</u>	3.526	0
<u>Crediti verso collegate</u>		
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3	2
<u>Fondo svalutazione crediti</u>	(909)	0
TOTALE	17.535	14.029

I crediti per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese e a prestazione di servizi di natura amministrativa e societaria.

I crediti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I crediti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 3.674 migliaia di euro sono riferibili al residuo da distribuire dei dividendi deliberati il 18 maggio 2016 dalla controllata Forumnet Holding.

Gli altri crediti sono relativi ad una posizione creditoria verso Forumnet di 3.526 migliaia di euro acquisita dalla controllata Forumnet Holding e originariamente relativa a dividendi deliberati a favore della stessa.

Il fondo svalutazione crediti per euro 909 migliaia è riferito alla svalutazione dei crediti verso la controllata H2C in liquidazione.

22. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 569 migliaia di euro (363 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono composti dalle seguenti voci:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Erario per crediti d'imposta a rimborso	321	764
Crediti in contenzioso	241	256
Ratei e risconti attivi	66	57
Erario per altri crediti	178	3
Altri crediti	80	57
(Fondo svalutazioni crediti in contenzioso ed altre attività correnti)	(317)	(774)
TOTALE	569	363

Non esistono crediti con scadenza prefissata superiore a 5 anni.

23. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Ammontano a 12 migliaia di euro (25 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Depositi bancari di c/c	9	20
Denaro e valori in cassa	3	5
TOTALE	12	25

Per ulteriori commenti sulle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il rendiconto finanziario.

PASSIVITA'

24. Patrimonio netto

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

Il 24 maggio 2018, l'Assemblea degli azionisti di Bastogi ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, e ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita d'esercizio di 7.332.073.

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine allo loro disponibilità.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti	
Copertura perdite				Altre	
Capitale	49.116				
Azioni proprie	(10.496)				
Riserva legale	3.085	B			
Riserva di fusione	102.815	A B C	102.815		
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	A B C	1.479		
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	(9)	B			
Utili portati a nuovo	1.831	A B C	1.831		
(Perdite) portate a nuovo	(22.591)				
Utili (perdite) dell'esercizio	(1.779)				
	123.451		106.125	0	0

Legenda

A per aumento di capitale

B per copertura perdite

C per distribuzione ai soci

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 dicembre 2018 ammonta a 49.116.015 euro diviso in numero 123.612.844 azioni ordinarie (incluso le azioni proprie) prive di valore nominale.

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2018 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 2017).

Riserva sovrapprezzo azioni

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

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo pari a 9 migliaia di euro (negativo 35 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine

rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 29.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 3.085 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2017);
- la riserva di fusione per complessivi 102.815 migliaia di euro generata come segue:
 - 99.384 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della controllante Raggio di Luna avvenuta con efficacia il 1° gennaio 2015;
 - 3.431 migliaia di euro generata dalla fusione per incorporazione della Società Open Holding in Bastogi avvenuta nell'esercizio 2012;
- gli utili le perdite a nuovo per complessivi 20.760 migliaia di euro (13.427 migliaia di euro di al 31 dicembre 2017).

Passività non correnti

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

La voce in esame ammonta a 6.406 migliaia di euro al 31 dicembre 2018 (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, a cui si rinvia per maggiori informazioni, nel corso dell'esercizio con le controparti bancarie sono stati ridefiniti i piani di rimborso e le condizioni dei finanziamenti in essere.

Di seguito si dettagliano le quote esigibili oltre l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 4.271 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%;
- per 2.135 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM. Le condizioni sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate, a partire dal 31 ottobre 2019;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: tasso fisso 1,50%.

26. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2018 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2018	31 dic. 2017
A. Cassa	3	5
B. Altre disponibilità liquide	9	20
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	12	25
E. Crediti finanziari correnti		0
F. Debiti bancari correnti	877	7.860
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	0	0
H. Altri debiti finanziari correnti	10.892	14.118
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	11.769	21.978
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	11.757	21.953
K. Debiti bancari non correnti	6.406	0
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	2	10
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	6.408	10
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	18.165	21.963
Riconciliazione Posizione Finanziaria netta		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	7.281	7.852
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
M. Altri debiti non correnti (debiti verso imprese controllate)	10.884	14.111
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	18.165	21.963

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2017	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2018
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	25-39	7.860	(100)	(252)	0	(225)	7.283
Debiti per leasing finanziari	27	17	0	0	0	(7)	10
Altre passività finanziarie	35	14.111	0	0	0	(3.227)	10.884
TOTALE		21.988	(100)	(252)	0	(3.459)	18.177

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, pari ad un flusso di cassa assorbito per 100 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

Le "Altre variazioni" non monetarie si riferiscono principalmente agli interessi maturati e non ancora liquidati come descritti in Nota 35.

27. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 10 migliaia di euro (17 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 2 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 8 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

28. Fondi rischi ed oneri

Ammontano a 2.398 migliaia di euro (1.029 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente a passività e oneri stimati relativi ai contenziosi in essere, partecipazioni e ad altre partite minori di varia natura.

Valori espressi in migliaia di euro

	31-dic-17	Incrementi	Decrementi	31-dic-18
Fondo per rischi e contenziosi in essere	594	150		744
Fondo per rischi partecipazioni	393	1.246		1.639
Altri fondi	42		(27)	15
TOTALE	1.029	1.396	(27)	2.398

Come spiegato alla nota 17, l'incremento del fondo rischi su partecipazioni è il risultato di una riclassifica dal fondo svalutazione crediti verso società correlate.

29. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2018 ed ammonta a 364 migliaia di euro (473 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2018 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2017	473
TFR accantonato	33
(Utili) / Perdite attuariali	(25)
TFR trasferito	(102)
Utilizzi ed altre variazioni	(15)
Saldo al 31 dicembre 2018	364

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2018	2017
Tasso annuo di attualizzazione	1,57%	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo incremento TFR	2,625%	2,625%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato (RG48)	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che si sarebbero prodotti a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(3)
Tasso di turnover - 1%	3
Tasso di inflazione + 0,25%	8
Tasso di inflazione - 0,25%	(8)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(10)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	11

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost (in migliaia di euro)	28
Duration media del piano	15,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	10
2	10
3	11
4	114
5	10

30. Passività per imposte differite

Ammontano a 9.418 migliaia di euro (8.688 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e si riferiscono principalmente ai benefici da riconoscere al verificarsi di determinati presupposti ad alcune società controllate in applicazione del contratto di consolidamento fiscale per effetto dell'utilizzo all'interno del Gruppo delle perdite fiscali delle stesse oltre che di eccedenze di interessi passivi indeducibili e ROL. La movimentazione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2017	8.688
Incrementi / decrementi dell'esercizio	730
Saldo al 31 dicembre 2018	9.418

31. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 29 migliaia di euro (non presenti nel precedente esercizio) e rappresentano la quota oltre l'esercizio successivo di debiti commerciali nei confronti della società controllata Varsity relativamente alla locazione degli uffici della sede operativa di Milano.

32. Altre passività non correnti

Ammontano a 186 migliaia di euro (1.038 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
IRES	8	852
IRAP	0	186
IVA	153	0
Altre imposte	25	0
TOTALE	186	1.038

Il decremento è principalmente riconducibile al pagamento delle quote delle imposte sul reddito rateizzate relative all'esercizio 2011 e pagate nell'esercizio.

Passività correnti

33. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

La voce in esame ammonta a 877 migliaia di euro (7.860 migliaia di euro al 31 dicembre 2017). Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, a cui si rinvia per maggiori informazioni, nel corso dell'esercizio con le controparti bancarie sono stati ridefiniti i piani di rimborso e le condizioni dei finanziamenti in essere.

Di seguito si dettagliano le quote esigibili entro l'esercizio dei finanziamenti in essere:

- per 532 migliaia di euro al finanziamento concesso da Unicredit;
- per 266 migliaia di euro al finanziamento concesso dal Banco BPM.

La voce include inoltre 79 migliaia di euro per interessi maturati e non ancora liquidati.

34. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.720 migliaia di euro (2.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e d'altra natura e forniture varie. L'importo sopra indicato risulta scaduto per complessivi 711 migliaia di euro.

Alla data del presente bilancio non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

35. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 18.175 migliaia di euro (20.074 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2018	31 dic. 2017
<u>Debiti verso controllate</u>		
<u>per fatture ricevute e fatture da ricevere</u>		
Open Care Spa	189	298
WTC World Trade Center Italy Srl	146	131
DueB Srl	105	0
Forumnet Spa	98	46
Frigoriferi Milanesi Spa	91	289
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	35	99
Varsity Srl	31	0
Brioschi Gestioni Srl	14	0
Forumnet Holding Spa	11	12
varie società controllate	10	7
Totale per fatture ricevute e fatture da ricevere	730	882
<u>per conto corrente di finanziamento</u>		
Baltica Spa in liquidazione	4.215	4.056
Forumnet Holding Spa	3.669	103
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	1.113	7.641
H2C Gestioni Srl	916	1.293
Frigoriferi Milanesi Spa	465	739
GDA Open Care Servizi Srl	243	245
Open Care Spa	140	0
DueB Srl	94	0
WTC World Trade Center Italy Srl	29	34
Totale per conto corrente di finanziamento	10.884	14.111
<u>per liquidazioni IVA</u>		
H2C Gestioni Srl	2.971	1.200
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	578	41
Milanofiori 2000 Srl	502	921
S'Isca Manna Srl	326	272
Infrafin Srl	167	129
Sintesi Spa	138	111
Lenta Ginestra Srl	108	80
Milanofiori Sviluppo Srl	108	9
Open Care Spa	81	172
Bright Srl	57	31
Società Agricola Sant'Alberto Srl	45	41
Mip2 Srl	23	18
Sigma Srl	15	13
GDA Open Care Servizi Srl	2	82
H2C Srl in liquidazione	0	75
All Events Spa	0	49
Forumnet Spa	0	46
Forumnet Holding Spa	0	11
Compagnia della Rancia Srl	0	7
altre società controllate	72	51
Totale per liquidazioni IVA	5.193	3.359
<u>per consolidato fiscale</u>		
Sintesi Spa	916	1.218
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	115	263
Open Care Spa	90	73
Forumnet Holding Spa	190	116
Milanofiori Agency Srl	39	36
altre società controllate	13	10
Totale per consolidato fiscale	1.363	1.716
<u>per altri debiti</u>		
	5	5
<u>Debiti verso Società correlate</u>		
Altre società correlate	0	1
TOTALE	18.175	20.074

I debiti verso controllate relativi al rapporto di conto corrente verso le società Brioschi Sviluppo Immobiliare e DueB sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi. Il conto corrente verso Baltica è fruttifero di interessi al tasso Euribor 3 mesi, entrambi maggiorati di uno spread.

I debiti per liquidazioni IVA sono costituiti dal trasferimento delle liquidazioni periodiche IVA da parte delle società controllate a Bastogi in qualità di consolidante IVA di Gruppo.

I debiti per consolidato fiscale derivano interamente dall'accordo di consolidato fiscale di cui la Società è la capogruppo consolidante.

36. Debiti tributari

Sono pari a 1.472 migliaia di euro (3.130 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e la composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
IRES	852	1.390
IRAP	216	547
IVA di Gruppo e ravvedimenti	327	1.046
Ritenute alla fonte	72	103
Imposta di registro	5	35
ICI - IMU	0	9
TOTALE	1.472	3.130

I debiti per imposte IRES e IRAP sono relativi alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dei piani di rateizzazione in essere delle imposte sul reddito relative all'esercizio 2011. Si segnala che non sussistono debiti scaduti.

Non esistono debiti con scadenza contrattuale prefissata superiore a 5 anni.

37. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 3.491 migliaia di euro (3.765 migliaia di euro al 31 dicembre 2017) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Debiti vs Istituti previdenziali	66	67
Debiti vs dipendenti	100	104
Debiti vs Amministratori e Sindaci	1.270	1.502
Debiti diversi	2.020	2.053
Risconti passivi	35	39
TOTALE	3.491	3.765

La voce Debiti diversi si riferisce principalmente:

- per 1.279 migliaia di euro a debiti nei confronti di professionisti;
- per 670 migliaia di euro a una posizione debitoria contestata riconducibile a una richiesta di risarcimento danni effettuata sulla base di sentenza di primo grado appellata nei termini.

38. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017, rivisti in base alle nuove regole di classificazione previste dal principio IFRS 9-'Strumenti finanziari' e al modello di business identificato dal Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito alla prima applicazione del nuovo principio contabile si rimanda a quanto riportato al paragrafo “Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2018”.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	Note
Crediti commerciali	22	0	0	22	20
Crediti verso società correlate	34.302	0	0	34.302	17-21
Attività Finanziarie correnti	439	0	0	439	22
Disponibilità liquide	12	0	0	12	23
Totale	34.775	0	0	34.775	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	Note
Debiti verso banche MLT	6.406	0	0	6.406	25
Debiti verso leasing finanziari MLT	2	0	0	2	27
Debiti verso banche BT	877	0	0	877	39
Debiti verso leasing finanziari BT	8	0	0	8	27
Debiti verso fornitori	1.720	0	0	1.720	34
Deviti verso società correlate	18.175	0	0	18.175	35
Totale	27.188	0	0	27.188	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività Finanziarie non correnti	9	0	0	9	
Crediti commerciali	20	0	0	20	20
Crediti verso società correlate	32.129	0	0	32.129	17-21
Attività Finanziarie correnti	264	0	0	264	22
Disponibilità liquide	25	0	0	25	23
Totale	32.447	0	0	32.447	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	Note
Debiti verso banche MLT	0	0	0	0	25
Debiti verso leasing finanziari MLT	10	0	0	10	27
Debiti verso banche BT	7.860	0	0	7.860	39
Debiti verso leasing finanziari BT	7	0	0	7	27
Debiti verso fornitori	2.083	0	0	2.083	34
Deviti verso società correlate	20.074	0	0	20.074	35
Totale	30.034	0	0	30.034	

Di seguito vengono riportati, per fini esclusivamente comparativi, le categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2017 secondo quanto previsto dalla normativa in vigore al 31 dicembre 2017.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2017	Crediti e Finanziamenti	Attività disponibili per la vendita	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Attività Finanziarie non correnti	0	9	9	17
Crediti commerciali	20	0	20	20
Crediti verso società correlate	14.090	0	14.090	16-21
Attività Finanziarie correnti	264	0	264	22
Disponibilità liquide	25	0	25	24
Totale	14.399	9	14.408	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2017	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2017	Note
Debiti verso banche	7.860	7.860	31
Debiti verso leasing finanziari	17	17	26
Debiti verso fornitori	2.083	2.083	32
Debiti verso società correlate	20.074	20.074	33
Totale	30.034	30.034	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2018	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	3	0	0	0	3	11
Passività al costo ammortizzato	(724)	0	0	0	(724)	11
Totale	(721)	0	0	0	(721)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2017	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	9	0	0	0	9	11
Passività al costo ammortizzato	(831)	0	0	0	(831)	11
Totale	(822)	0	0	0	(822)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Bastogi e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	7.283	0	983	6.582	0	7.565	25-39
Debiti verso leasing finanziari	10	0	9	2	0	11	27
Debiti verso fornitori	1.720	0	1.720	0	0	1.720	34
Debiti verso società correlate	18.175	0	18.175	0	0	18.175	35
Totale	27.188	0	20.887	6.584	0	27.471	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	7.860	7.500	677	0	0	8.177	25-39
Debiti verso leasing finanziari	17	0	9	10	0	19	27
Debiti verso fornitori	2.083	0	2.083	0	0	2.083	34
Debiti verso società correlate	20.074	0	20.074	0	0	20.074	35
Totale	30.034	7.500	22.843	10	0	30.353	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018, al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2018	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	7.283	0	983	6.300	0	25-39
Debiti verso leasing finanziari	10	0	8	2	0	27
Debiti verso fornitori	1.720	0	1.720	0	0	34
Debiti verso società correlate	18.175	0	18.175	0	0	35
Totale	27.188	-	20.886	6.302	-	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2017	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	7.860	7.500	360	0	0	25-39
Debiti verso leasing finanziari	17	0	10	7	0	27
Debiti verso fornitori	2.083	0	2.083	0	0	34
Debiti verso società correlate	20.074	0	20.074	0	0	35
Totale	30.034	7.500	22.527	7	-	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2018	(27)	27	0	0	(27)	27
2017	(27)	27	0	0	(27)	27

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2018, al 31 dicembre 2017.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2018	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	22	1	19	20	265
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	22	1	19	20	265
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	-				
Attività Finanziarie correnti	439				
Crediti verso società correlate	34.302				
Disponibilità liquide	12				
Totale	34.753				
Totale crediti	34.775				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2017	Valore contabile netto	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	20	3	16	19	265
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	20	3	16	19	265
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	9				
Attività Finanziarie correnti	264				
Crediti verso società correlate	32.129				
Disponibilità liquide	25				
Totale	32.427				
Totale crediti	32.447				

39. Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni

Garanzie prestate

Il saldo per 71.268 migliaia di euro, rappresentato da fidejussioni, è ripartito come segue:

- 36.902 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite fidejussione rilasciata a favore di Istituti creditizi in relazione al finanziamento concesso alla società controllata Sintesi. Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Sintesi, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 18.962 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fideiussoria a favore di Banca Nazionale del Lavoro e Banca IFIS in relazione al mutuo concesso alla società controllata Frigoriferi Milanese (debito residuo al 31 dicembre 2018 pari a 11.043 migliaia di euro); detta garanzia è escutibile decorsi 18 mesi dall'eventuale inadempimento;
- 4.415 migliaia di euro all'impegno rilasciato al Comune di Assago da Milanofiori 2000 in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; si precisa che tale impegno è relativo alla parte originariamente contro-garantita da fidejussioni rilasciate da Bastogi quale controllante indiretta di Milanofiori 2000 ante scissione avvenuta nel giugno 2008. A fronte di tale garanzia la società controllata Milanofiori 2000 riconosce a Bastogi una commissione annua calcolata in misura percentuale sull'importo dell'impegno;

- 6.200 migliaia di euro si riferisce alla lettera di patronage rilasciata a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso a Società del Palazzo del Ghiaccio (debito residuo al 31 dicembre 2018 pari a 3.409 migliaia di euro);
- 4.500 migliaia di euro relativo all'importo massimo garantito tramite garanzia fidejussoria a favore di Monte dei Paschi di Siena in relazione al mutuo concesso alla società controllata Varsity ((debito residuo al 31 dicembre 2018 pari a 2.787 migliaia di euro). Tale garanzia era stata rilasciata da Raggio di Luna nell'interesse della controllata Varsity, a cui Bastogi è subentrata a seguito dell'efficacia della fusione in data 01.01.2015;
- 171 migliaia di euro a fidejussione rilasciata a favore del Comune di Milano, nell'interesse della controllata Varsity, a garanzia di debiti tributari;
- 119 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA di Milano per il credito IVA relativo all'anno 2015.

A ulteriore garanzia degli impegni della controllata Sintesi, è prestata garanzia pignorizia sul 100% delle azioni di Forumnet Holding.

40. Rapporti con Parti correlate

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2018	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	362	362	0	0	362	100%
Proventi ed altri ricavi	81	16	0	0	16	20%
Costi per servizi	(1.504)	(394)	0	(581)	(975)	65%
Costi per godimento beni di terzi	(104)	(27)	0	(3)	(30)	29%
Costi per il personale	(856)	0	0	(262)	(262)	31%
Ammortamenti	(48)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(150)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(137)	22	1	1	24	-18%
RISULTATO OPERATIVO	(2.356)	(21)	1	(845)	(865)	37%
Rivalutazioni (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.471)	(2.471)	0	0	(2.471)	100%
Rivalutazioni (svalutazioni) nette di crediti finanziari	14	14	0	0	14	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	2.112	2.112	0	0	2.112	100%
Proventi (oneri) finanziari netti	(721)	(359)	0	0	(359)	50%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.422)	(725)	1	(845)	(1.569)	46%
Imposte dell'esercizio	1.643	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(1.779)	(725)	1	(845)	(1.569)	88%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.779)	(725)	1	(845)	(1.569)	88%

La voce "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" si riferisce per 1.312 migliaia di euro alla plusvalenza relativa alla vendita alla società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare della partecipazione nel 100% del capitale sociale di H2C Gestioni e per 800 migliaia di euro ai dividendi deliberati dalla controllata H2C Gestioni.

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2017	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	602	601	0	1	602	100%
Proventi ed altri ricavi	146	24	0	0	24	16%
Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.449)	(349)	0	(749)	(1.098)	76%
Costi per godimento beni di terzi	(341)	(266)	0	0	(266)	78%
Costi per il personale	(987)	17	0	(242)	(225)	23%
Ammortamenti	(31)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(500)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(203)	24	0	0	24	-12%
RISULTATO OPERATIVO	(2.763)	51	0	(990)	(939)	34%
Rivalutazioni (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.276)	(4.278)	2	0	(4.276)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	9	9	0	0	9	100%
Oneri finanziari	(831)	(363)	0	0	(363)	44%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.861)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	71%
Imposte dell'esercizio	529	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(7.332)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	76%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(7.332)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	76%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2018	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	151	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	16	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	132.105	132.088	17	0	132.105	100%
Crediti verso società correlate	16.767	16.767	0	0	16.767	100%
Altre crediti ed attività non correnti	0	0	0	0	0	0%
Totale	149.039	148.855	17	0	148.872	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	22	0	0	20	20	91%
Crediti verso società correlate	17.535	17.532	3	0	17.535	100%
Altri crediti ed attività correnti	569	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	12	0	0	0	0	0%
Totale	18.960	17.532	3	20	17.555	93%
TOTALE ATTIVITA'	168.000	166.387	20	20	166.427	99%

Valori espressi in migliaia di euro						
ATTIVITA'	31 dic. 2017	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	45	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	157.971	157.954	17	0	157.971	100%
Crediti verso società correlate	61	61	0	0	61	100%
Altre crediti ed attività non correnti	9	0	0	0	0	0%
Totale	158.103	158.015	17	0	158.032	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	20	0	0	18	18	90%
Crediti verso società correlate	14.029	14.027	2	0	14.029	100%
Altri crediti ed attività correnti	363	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	25	0	0	0	0	0%
Totale	15.259	14.027	2	18	14.047	92%
TOTALE ATTIVITA'	173.362	172.042	19	18	172.079	99%

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2018	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(9)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	85.140	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.779)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	123.451	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	6.406	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	2	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.398	1.640	0	0	1.640	68%
Fondo trattamento di fine rapporto	365	0	0	35	35	10%
Passività per imposte differite	9.418	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso parti correlate	29	29	0	0	29	100%
Altre passività non correnti	187	0	0	0	0	0%
Totale	18.805	1.669	0	35	1.704	9%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	877	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	8	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.720	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	18.175	18.175	0	0	18.175	100%
Debiti tributari	1.472	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.492	0	0	1.326	1.326	38%
Totale	25.744	18.175	0	1.326	19.501	76%
TOTALE PASSIVITA'	44.549	19.844	0	1.361	21.205	48%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	168.000	19.844	0	1.361	21.205	13%

Valori espressi in migliaia di euro						
PASSIVITA'	31 dic. 2017	di cui parti correlate				
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(35)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	92.473	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.332)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	125.205	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
0						
Debiti da leasing finanziario	10	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.029	393	0	0	393	38%
Fondo trattamento di fine rapporto	473	0	0	31	31	7%
Passività per imposte differite	8.689	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	1.038	0	0	0	0	0%
Totale	11.239	393	0	31	424	4%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	7.860	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	7	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.082	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	20.074	20.073	0	1	20.074	100%
Debiti tributari	3.130	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.765	0	0	1.551	1.551	41%
Totale	36.918	20.073	0	1.552	21.625	59%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	173.362	20.466	0	1.583	22.049	13%

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic.2018	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic.2017	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.070)	473	-44%	(1.965)	2.214	-113%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.157	1.307	113%	961	982	102%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(100)	0	0%	1.009	1.011	100%

41. Compensi ad amministratori, sindaci ed ai dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2018	31 dic. 2017
Amministratori (*)	654	824
Sindaci	50	50
TOTALE COMPENSI	704	874

(*) Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigente con responsabilità strategiche e compensi per altri incarichi svolti nella società.

Nell'esercizio 2018 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Bastogi e che non ha ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 131 migliaia di euro.

42. Eventi successivi

Nulla da segnalare.

43. Transazioni da operazioni atipiche o inusuali

Nell'esercizio 2018 e nell'esercizio precedente non si sono verificate operazioni atipiche e/o inusuali rispetto al consueto svolgimento dell'attività.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Andrea Raschi

Bastogi

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2018
Revisione contabile			
PricewaterhouseCoopers SpA	Capogruppo - Bastogi S.p.A.	[1]	98
PricewaterhouseCoopers SpA	Società controllate	[1]	353
Totale			451

[1] Include la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali, comprensivi di servizi di attestazione.

Attestazione del Bilancio d'esercizio 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 d'esercizio nel corso dell'esercizio 2018.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 15 aprile 2019



Andrea Raschi

(Amministratore Delegato)



Fabio Crosta

(Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari)

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli azionisti della Bastogi SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Bastogi SpA (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Aucona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzy 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Continuità aziendale

Paragrafi "Settori di attività", "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto" e "Risultati d'esercizio di Bastogi SpA e fatti di rilievo delle società del Gruppo" della relazione sulla gestione, paragrafo "Informazioni societarie", nota 26 "Posizione finanziaria netta", note 31 e 35 "Debiti verso società correlate" e nota 39 "Garanzie prestate, ricevute ed altri impegni" delle Note Esplicative.

La Società detiene partecipazioni di controllo e di collegamento in società operanti nel settore immobiliare, nel settore dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori. La Società ha rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione, da una contrazione generale dei volumi degli investimenti negli anni passati, risentendo oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il mercato italiano ha un peso marginale, ove i piccoli player sono penalizzati dai grandi operatori internazionali.

L'indebitamento finanziario netto della Società al 31 dicembre 2018 ammonta a Euro 18,2 milioni, di cui Euro 10,9 milioni verso società controllate. Le garanzie rilasciate a favore di società controllate ammontano a Euro 71,2 milioni; i

Nell'ambito del processo di revisione abbiamo svolto le procedure previste al fine di comprendere la valutazione effettuata dagli amministratori, acquisire ed esaminare i relativi elementi probativi disponibili in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale utilizzato dagli amministratori per la redazione del bilancio nell'orizzonte temporale considerato dagli stessi amministratori.

Abbiamo analizzato i dati e le assunzioni alla base delle valutazioni effettuate dagli amministratori anche con specifiche discussioni ed approfondimenti critici, anche con riferimento alle previste cessioni di immobili ed iniziative di sviluppo di società controllate; abbiamo analizzato la documentazione inerente il procedimento relativo al carcere di Bollate e la ridefinizione con il sistema bancario dei debiti finanziari a breve.

Abbiamo acquisito elementi probativi circa i rapporti in essere con il sistema bancario in particolare acquisendo ed analizzando la documentazione contrattuale, le clausole dei contratti di finanziamento, la documentazione relativa ad altre passività finanziarie, alle posizioni debitorie scadute, alla situazione degli affidamenti ed al rispetto di parametri finanziari previsti, anche attraverso l'ottenimento di dati ed informazioni direttamente dagli istituti di credito.

Abbiamo esaminato criticamente

debiti commerciali e tributari verso società correlate ammontano Euro 7,3 milioni.

Dati gli elementi di incertezza insiti nei piani e nelle assunzioni alla base delle previsioni aziendali, nonché l'importanza di un'adeguata informativa in bilancio resa da parte degli amministratori, la comprensione e l'analisi delle valutazioni degli amministratori inerenti la continuità aziendale hanno rappresentato un aspetto chiave del processo di revisione.

In tal senso le assunzioni e valutazioni in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, anche con riferimento all'informativa di bilancio, sono monitorate dagli amministratori.

In data 18 dicembre 2018 la Società ha concordato con il sistema bancario la ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti a breve, per un ammontare pari a Euro a 7,5 milioni, secondo un piano di ammortamento in 5 anni con scadenza il 30 aprile 2023.

Con riferimento alla controllata Sintesi SpA, in data 18 dicembre 2018 è stato sottoscritto, con il sistema bancario, un accordo per la ridefinizione al 31 ottobre 2020 dei debiti finanziari a breve pari a Euro 59,5 milioni (di cui Euro 46 milioni in linea capitale e Euro 13,5 milioni in conto interessi e commissioni). L'accordo ha inoltre previsto una rinuncia da parte del pool di banche a parte del debito finanziario residuo principalmente relativo a interessi di mora, nonché un obbligo di rimborso anticipato a saldo e stralcio delle posizioni delle banche minoritarie del pool, nell'ipotesi di incasso prima della scadenza del 31 ottobre 2020, delle somme dovute dai Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, a titolo di indennizzo e/o risarcimento, in relazione al procedimento riguardante il contenzioso relativo all'esproprio dell'area ove sorge il carcere di Bollate, circostanza realizzatasi nel mese di dicembre 2018.

Per quanto attiene il Gruppo Brioschi, la

l'informativa resa dagli amministratori, la corrispondenza ed adeguatezza rispetto agli elementi da essi considerati nella valutazione della continuità aziendale ed a quelli da noi acquisiti.

Convenzione bancaria siglata in precedenti esercizi, con procedura ex articolo 67 della Legge Fallimentare, con gli istituti finanziari da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA ed alcune società controllate, è giunta a scadenza al 31 dicembre 2017 nel rispetto degli accordi fra le parti. Alcune previsioni di detta convenzione continuano ad essere efficaci, tra le quali la verifica, alla data del 31 dicembre 2018, dell'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile. In tal senso, alla data di riferimento non sono rilevati i presupposti per procedere a rimborsi anticipati. In data 18 febbraio 2019 Milanofiori Sviluppo Srl (società controllata da Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA) ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare e locare un complesso ad uso uffici di 31.100 mq (U1). Saranno, inoltre, avviati lavori relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare ad uffici di 11.000 mq (U3), per la locazione del quale sono state avviate trattative. Sono attualmente in corso interlocuzioni con il sistema bancario finalizzate al finanziamento integrale delle operazioni di cui sopra.

Valutazione delle partecipazioni

Paragrafi “Settori di attività” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Bastogi è esposto” della relazione sulla gestione, paragrafo “Perdita di valore delle attività” e nota 16 “Partecipazioni” delle Note Esplicative.

La Società detiene partecipazioni di controllo e di collegamento in società operanti nel settore immobiliare, nel settore dell'intrattenimento, dell'arte e cultura ed in altre attività minori. La Società ha rilasciato garanzie a fronte di impegni delle principali società controllate, nonché è impegnata al supporto patrimoniale e finanziario di alcune di esse.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e locazione,

Con riferimento al procedimento di valutazione delle partecipazioni, abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure interne della Società alla base del processo in oggetto. Abbiamo in tal senso effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società coinvolto nel processo di valutazione ed analizzato la documentazione predisposta.

Con specifico riferimento alle valutazioni immobiliari, abbiamo compreso ed analizzato i flussi informativi tra la Società e gli esperti esterni, abbiamo effettuato considerazioni in merito all'indipendenza, alla competenza, alla capacità e all'obiettività degli esperti terzi incaricati dalla Società, anche tramite

da una contrazione generale dei volumi degli investimenti negli anni passati, risentendo oltre che della diminuzione dei finanziamenti, della mancanza di attività di sviluppo. Il settore dell'intrattenimento è influenzato dall'andamento dell'economia e dal clima di fiducia dei mercati finanziari. Con riferimento al mercato dell'arte, il mercato italiano ha un peso marginale, ove i piccoli player che ne costituiscono il tessuto sono penalizzati dai grandi operatori internazionali.

Le partecipazioni detenute in società controllate e collegate ammontano rispettivamente ad Euro 132,1 milioni ed Euro 17 migliaia al 31 dicembre 2018, pari al 79 per cento del totale attivo.

Le valutazioni di *impairment* sono sviluppate in prevalenza sulla base dei patrimoni netti contabili, opportunamente rettificati al fine di considerare eventuali plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti da perizie immobiliari. La Società procede, almeno annualmente, alla stima del valore recuperabile sulla base del valore equo dei beni immobiliari, tenuto conto anche delle perizie valutative predisposte da esperti terzi e delle prevedibili evoluzioni delle attività; il processo di stima del valore recuperabile è oggetto di specifica valutazione ed approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

La determinazione del valore recuperabile delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto rilevante nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi e della natura stessa del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e dati previsionali.

discussione critica con gli stessi. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Abbiamo quindi selezionato un campione di valutazioni immobiliari. Nella determinazione del campione di proprietà immobiliari e partecipazioni delle quali analizzare le relative valutazioni, abbiamo tenuto conto sia di elementi quantitativi (significatività del valore) che qualitativi (rischiosità, complessità).

Abbiamo quindi effettuato incontri e discusso criticamente sia con il personale della Società che con gli esperti terzi incaricati dalla Società, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottate, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate. Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi effettuato un'analisi comparativa con valutazioni precedenti, considerato le assunzioni adottate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative ed effettuato analisi di sensitività, comparabilità e coerenza rispetto anche a transazioni avvenute e/o in essere, analizzando in tal caso la relativa documentazione di supporto. Per le aree per le quali è previsto uno sviluppo, abbiamo ottenuto sia dagli esperti che dal personale della Società elementi documentali ed informazioni anche in merito ai piani di governo del territorio nonché all'eventuale presenza di contenziosi con gli enti territoriali.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l'informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Cessione della partecipazione di H2C Gestioni Srl

Paragrafo "Risultati d'esercizio di Bastogi SpA e

Nell'ambito del processo di revisione,

fatti di rilievo delle società del Gruppo” della relazione sulla gestione e nota 11 “Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni” delle Note Esplicative.

In data 21 dicembre 2018 è stata perfezionata la cessione da parte della Società del 100% del capitale sociale della società H2C Gestioni Srl alla società controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA.

La transazione è stata qualificata come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, dal momento che la Società detiene il controllo di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da Consob con delibera n° 17221 del 12 marzo 2010. L’operazione ha rappresentato un aspetto chiave nel processo di revisione in virtù della significatività dei saldi, della natura dell’operazione e del processo valutativo, che si basa anche su elementi di stima e della importanza di una adeguata informativa resa da parte degli amministratori.

Il valore di cessione della partecipazione in H2C Gestioni Srl è pari ad Euro 7,2 milioni. Con riferimento agli effetti economici e patrimoniali, l’operazione ha consentito alla Società di ridurre la propria esposizione debitoria verso Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, mentre da un punto di vista economico, l’operazione ha generato una plusvalenza pari a Euro 1,3 milioni.

L’operazione di cessione ha visto la nomina di un esperto terzo indipendente per l’effettuazione delle relative valutazioni.

abbiamo primariamente esaminato e valutato le procedure adottate dalla Società disciplinanti le operazioni con parti correlate. Abbiamo quindi analizzato i verbali del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Parti Correlate della Società.

Abbiamo effettuato colloqui di approfondimento critico con il personale della Società e con gli organi di *Governance* e analizzato la relativa documentazione di supporto e la rappresentazione contabile dell’operazione.

Abbiamo effettuato considerazioni in merito all’indipendenza, alla competenza, alla capacità e all’obiettività dell’esperto terzo incaricato delle valutazioni. Abbiamo inoltre analizzato i termini degli accordi contrattuali.

Con il supporto di esperti appartenenti alla rete PwC, abbiamo quindi discusso criticamente con l’esperto terzo incaricato delle valutazioni, al fine di comprendere i criteri e le metodologie di valutazione adottati, nonché esaminato criticamente metodi ed assunzioni applicate sulla base di dati esterni disponibili di mercato e delle prassi valutative.

Abbiamo quindi esaminato criticamente l’informativa di bilancio resa dagli amministratori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d’esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d’esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’articolo 9 del DLgs n° 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di

continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Bastogi SpA ci ha conferito in data 27 giugno 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98

Gli amministratori della Bastogi SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Bastogi SpA al 31 dicembre 2018, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, con il bilancio d'esercizio della Bastogi SpA al 31 dicembre 2018 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Bastogi SpA al 31 dicembre 2018 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 30 aprile 2019

PricewaterhouseCoopers SpA



Adriano Antonini
(Revisore legale)

BASTOGI S.P.A.
Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
C.S. € 49.116.015 i.v.

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Bastogi S.p.a.

l’Assemblea degli Azionisti del 24 maggio 2018 ha nominato il nuovo Collegio Sindacale, ora composto dai Sindaci Effettivi Gigliola Adele Villa (Presidente) e Walter Cecconi già in carica nel precedente Collegio Sindacale e da Roberto Castoldi di nuova nomina, in sostituzione del precedente Collegio composto da Ambrogio Brambilla (Presidente), Walter Cecconi e Gigliola Adele Villa.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di Autodisciplina.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del Management della Società e del Gruppo, gli incontri con il Revisore legale e con i corrispondenti organi di controllo delle società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo ed incontri con l’Organismo di Vigilanza e con l’Internal Audit.

I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2018 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche, e si articola secondo i punti seguenti.

1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all’interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente


descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Bastogi, non richiedano specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate, ad eccezione di quanto meglio descritto al successivo punto 3, riguardo al quale hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

In particolare, in data 21 dicembre 2018 si è perfezionata la vendita da Bastogi S.p.a. alla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. di H2C Gestioni S.r.l., controllata per il 100% del capitale sociale, società operante nel settore alberghiero nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e proprietaria di un'area di sviluppo a destinazione ricettiva a Treviso e di una seconda area di sviluppo a Milano. La cessione è stata qualificata come operazione con parti correlate e di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Consob sopra richiamato, nonché ai sensi delle procedure inerenti la disciplina delle operazioni con parti correlate adottate dalle Società.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti della Società di revisione, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo vigilato, in considerazione della nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

La Società di revisione:

a) ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, senza rilievi sia sul bilancio d'esercizio della società sia sul bilancio consolidato.

I Revisori hanno identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- continuità aziendale;
- valutazione del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle partecipazioni (solo bilancio separato);
- cessione della partecipazione di H2C Gestioni S.r.l. (solo bilancio separato).

I Revisori hanno dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti su tali temi e le relative conclusioni.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

b) ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il team di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di *governance*.

5. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

6. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

7. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

Alla Società incaricata della revisione contabile, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.



8. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi alla Società incaricata della revisione contabile. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla Società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

9. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Abbiamo reso nel corso dell'esercizio i pareri richiesti al Collegio Sindacale ai sensi di legge. In particolare, abbiamo espresso i seguenti pareri: parere ex art. 2389, terzo comma, Codice Civile per la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche; parere a norma dell'art. 154 bis comma 1 D.Lgs. 58/1998, in ordine alla nomina del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

10. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di sette riunioni collegiali, di cui quattro del Collegio attualmente in carica, (effettuando anche interventi individuali) e assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, che sono state tenute in numero di nove (di cui sei tenute dal Consiglio di nuova nomina).

Sono state ottenute, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio, nella sua previgente composizione, ha anche partecipato all'Assemblea dei Soci tenutasi nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente:

- ha partecipato alle quattordici riunioni del Comitato Controllo e Rischi e Parti correlate (di cui 5 relative al precedente mandato);
- ha partecipato alle tre riunioni del Comitato remunerazioni e nomine (di cui una tenuta dall'organo precedentemente in carica).

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di revisione, non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, le partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, gli incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con la Società di revisione, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'Internal Auditor, con l'Organismo di Vigilanza e con gli organi di controllo delle società controllate, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti della Società di revisione e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di revisione (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'Internal Auditor e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rammentiamo che in data 24 maggio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit per l'anno 2018 e in data 15 aprile 2019 quello per l'anno 2019 predisposti dalla funzione preposta.

14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità

di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la Società di revisione.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2018, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate con riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

16. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle riportate al punto 4 che precede.

17. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di Autodisciplina delle emittenti quotate. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alla dimensione della Società.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti nella riunione di Consiglio del 24 maggio 2018 confermata nella riunione di Consiglio del 28 marzo 2019.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale, nella riunione del 18 giugno 2018, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di indipendenza.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il controllo e i rischi che agisce anche quale Comitato Parti correlate e il Comitato per le remunerazioni le cui funzioni sono descritte nei Principi di autodisciplina e nei rispettivi regolamenti.

18. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2018, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

19. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- la Società di revisione ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ivi compresa la proposta di rinviare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 1.778.704.

Milano, 30 aprile 2019

Il Collegio Sindacale

Rag. Gigliola Adele Villa 

Dott. Roberto Castoldi 

Dott. Walter Cecconi 



Avviso di convocazione di assemblea ordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Bastogi S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 23 maggio 2019 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso la sede sociale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno 24 maggio 2019, stessi luogo e ora per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2018, relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione e relazione sulla corporate governance, destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Politiche di remunerazione. Deliberazioni ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Bastogi S.p.A. è pari a euro 49.116.015,00 diviso in n. 123.612.844 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Bastogi S.p.A. detiene n. 13.339.580 azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, nei termini previsti dall'art. 126 bis del TUF, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Tale richiesta dovrà essere presentata mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu. Gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Bastogi S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione nei termini sopra indicati. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, secondo quanto previsto dall'art. 126 bis, comma 2, del TUF.

BASTOGI SPA
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Gli azionisti possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu. Le domande devono pervenire a Bastogi S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea.

Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. www.bastogi.com nella sezione “Corporate Governance – Assemblea 2019” ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 14 maggio 2019 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Bastogi S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. www.bastogi.com nella sezione “Corporate Governance – Assemblea 2019” ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Bastogi S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Bastogi S.p.A. (Direzione Affari Societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata bastogi@mail-pec.eu.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Bastogi S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. www.bastogi.com nella sezione “Corporate Governance – Assemblea 2019”. Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Bastogi S.p.A. (www.bastogi.com), presso Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it), il meccanismo di stoccaggio centralizzato “eMarket Storage” (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano “Italia Oggi”.

Milano, 19 aprile 2019

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

f.to Marco R. Cabassi