



108° Esercizio

**Resoconto intermedio di gestione
al 31 marzo 2015**

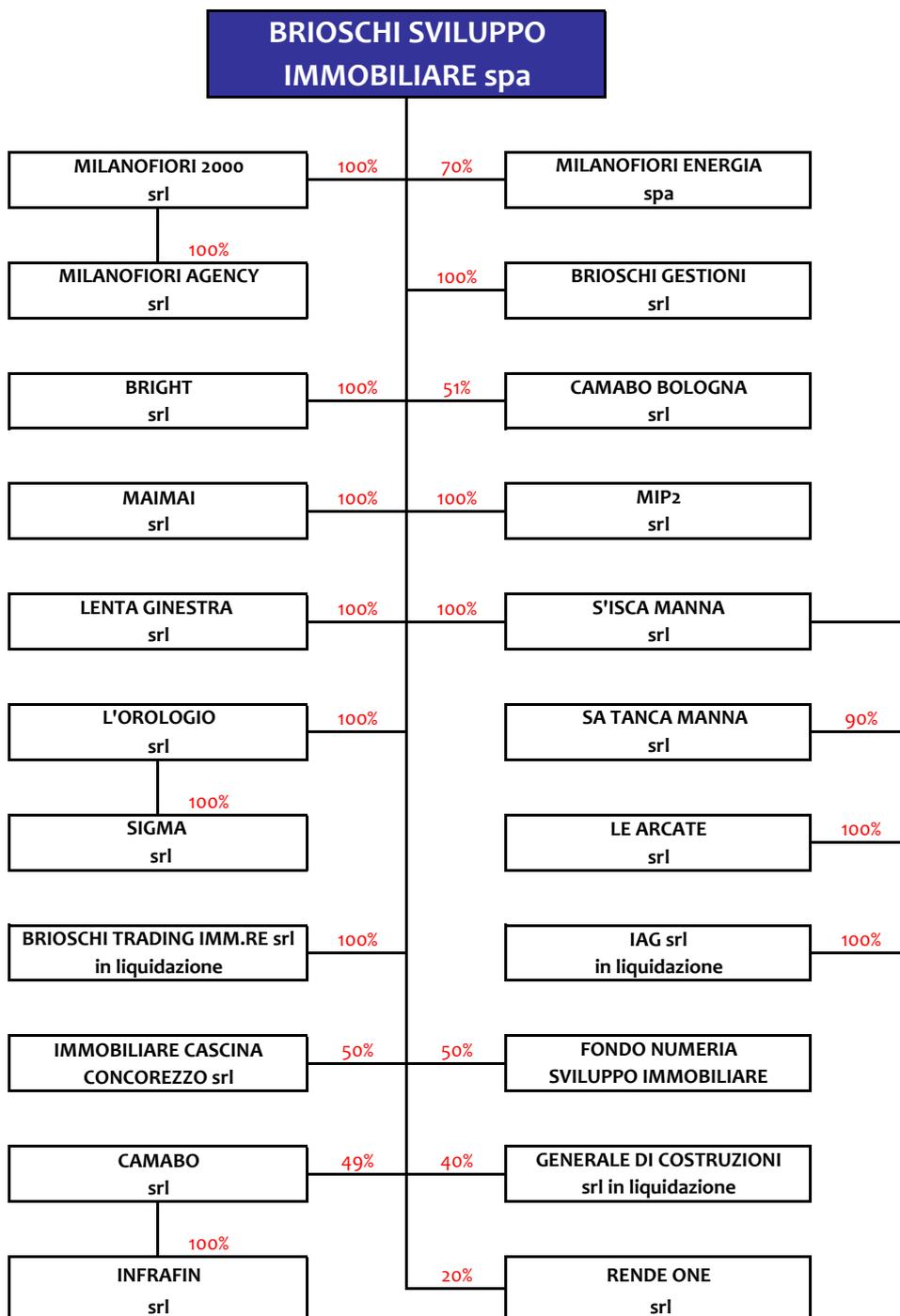
(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2015)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	9
Fatti di rilievo del periodo	pag.	10
Eventi successivi al 31 marzo 2015	pag.	10
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	12
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	13
Altre informazioni	pag.	16
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative		
Conto economico consolidato	pag.	17
Conto economico complessivo consolidato	pag.	18
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	19
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	21
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	22
Note esplicative	pag.	23
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	61



STRUTTURA DEL GRUPPO BRIOSCHI AL 31 MARZO 2015



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Fabrizio Colombo Giuseppe Di Giovanna Marco Abramo Lanza Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Roberto Santagostino
Sindaci effettivi	Roberto Castoldi Gigliola Adele Villa
Sindaci supplenti	Andrea Di Bartolomeo Ambrogio Brambilla

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

Disclaimer

Il presente Resoconto intermedio di gestione, 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.

PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2015 è redatto in osservanza dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob.

Il presente Resoconto intermedio di gestione include il bilancio consolidato al 31 marzo 2015, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato al 31 marzo 2015 è stato redatto in forma "sintetica" e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo, per quanto attiene ai principi contabili applicati, quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015".

Si segnala peraltro che il presente Resoconto intermedio di gestione non è soggetto a revisione contabile limitata.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

Principali progetti di sviluppo immobiliare

Brioschi, tramite la controllata Milanofiori 2000, è proprietaria di un'area di 360.000 mq 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 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono stati realizzati edifici per complessivi 159.800 mq circa, di cui circa 147.500 mq commercializzati (venduti o locati). Nel corso dei primi mesi del 2015 è proseguita l'attività di commercializzazione del comparto per cui, alla data della presente relazione, sono stati sottoscritti rogiti e contratti preliminari di vendita relativi a unità immobiliari residenziali per circa complessivi 1.900 mq di slp.

Sempre a sud di Milano, in zona Navigli, la Società ha realizzato un intervento di recupero del complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese) che prevedeva la ristrutturazione degli edifici storici e la costruzione di 3 nuove strutture su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects.

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

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

Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2015

Brioschi chiude il primo trimestre 2015 con un risultato operativo negativo di 0,2 milioni di euro, rispetto ad un utile di 5,2 milioni di euro al 31 marzo 2014, che includeva il margine della cessione dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord pari a circa 4,4 milioni di euro ed i canoni di locazione degli immobili "U27" e "U10", ceduti nel corso del 2014, pari a 1 milione di euro. Pertanto, nonostante la mancanza di cessioni immobiliari significative e la contrazione dei canoni di locazione, la gestione operativa è sostanzialmente in equilibrio.

La gestione finanziaria migliora nel corso del trimestre riducendo il passivo da 2,6 milioni di euro al 31 marzo 2014 a 2,4 milioni di euro, principalmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario consuntivata nel corso del 2014.

Il risultato netto di periodo è pertanto negativo di 2,8 milioni di euro, rispetto ad un utile netto di 1,9 milioni di euro al 31 marzo 2014.

Sotto il profilo patrimoniale, nel periodo in esame il capitale investito netto consolidato è passato da 329 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a 327 milioni di euro al 31 marzo 2015.

Il patrimonio netto consolidato al 31 marzo 2015 è di 108 milioni di euro, rispetto a 112 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è riconducibile alla perdita complessiva di periodo inclusiva delle perdite da valutazione degli strumenti finanziari derivati contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Al 31 marzo 2015, la posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 219 milioni di euro, rispetto a 217 milioni al 31 dicembre 2014.

Il patrimonio immobiliare consolidato al 31 marzo 2015 ammonta a 311 milioni di euro rispetto a 314 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico comparati con quelli al 31 marzo 2014 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparati con quelli al 31 dicembre 2014.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.827	76.106
Altri ricavi e proventi	41	1.068
Variazioni delle rimanenze	(1.495)	(55.698)
Acquisto di beni immobiliari e di altri beni	0	16
Costi per servizi	(1.515)	(11.618)
Costi per godimento beni di terzi	(166)	(142)
Costi per il personale	(714)	(739)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.549)	(1.872)
Accantonamenti	(1)	(2)
Altri costi operativi	(581)	(1.945)
RISULTATO OPERATIVO	(153)	5.174
Risultato da partecipazioni	(107)	(82)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.405)	(2.641)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.665)	2.451
Imposte del periodo	(89)	(574)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.754)	1.877
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.754)	1.877
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	(2.769)	1.860
Azionisti terzi	15	17

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 mar 2015	31 dic 2014
Immobili, impianti e macchinari	6.644	6.755
Investimenti immobiliari	205.146	206.562
Partecipazioni	42.681	42.787
Rimanenze	99.617	101.112
Altre attività correnti e non correnti	28.607	27.793
(Altre passività correnti e non correnti)	(55.384)	(55.657)
CAPITALE INVESTITO NETTO	327.311	329.352
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.951	110.714
Capitale e riserve di terzi	1.447	1.387
PATRIMONIO NETTO	108.398	112.101
(Disponibilità liquide)	(23.017)	(23.833)
Debiti verso banche	9.352	8.480
Debiti da leasing finanziari	2.354	2.269
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(11.311)	(13.084)
Debiti verso banche	167.367	167.943
Debiti da leasing finanziari	47.657	48.201
Altre passività finanziarie	15.200	14.191
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	230.224	230.335
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	218.913	217.251
FONTI DI FINANZIAMENTO	327.311	329.352

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2014:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 mar 2015	31 dic 2014
(Disponibilità liquide)	(3.738)	(4.027)
Debiti verso banche	5.715	4.835
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	1.977	808
Debiti verso banche	108.267	108.381
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	108.267	108.381
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	110.244	109.189

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Come riportato nella relazione al bilancio al 31 dicembre 2014, nel corso del precedente esercizio si è completato il processo di ridefinizione degli impegni di natura finanziaria coerentemente con i flussi attesi della gestione operativa che hanno inoltre permesso di ridurre in modo rilevante l'esposizione del Gruppo verso il sistema bancario. Il primo trimestre dell'anno è stato quindi caratterizzato da una normale operatività dei finanziamenti ed alla data della presente relazione non si segnala alcuna posizione di natura finanziaria scaduta.

Da un punto di vista operativo i piani per il 2015 non prevedono singole cessioni immobiliari di importo rilevante ma di procedere con la commercializzazione di immobili minori, tra cui principalmente le unità residenziali di Milanofiori Nord. Con riferimento ad esse, nel corso del primo trimestre dell'anno sono state perfezionate cessioni per 1,4 milioni di euro e, alla data della presente relazione, risultano sottoscritti ulteriori accordi preliminari di vendita per complessivi 3,6 milioni di euro, valori coerenti con le previsioni di vendita.

Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., hanno comunque evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili minori ed a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria a tutto il 31 marzo 2015. Nel corso del trimestre sono proseguite le attività finalizzate alla sistemazione dello scaduto di natura commerciale; nei primi giorni del mese di maggio è stato sottoscritto, nell'ambito di una più ampia controversia con un fornitore, un accordo transattivo che ha previsto il pagamento di 2,9 milioni di euro di debiti contro la contestuale estinzione della controversia.

Pertanto, sebbene permangano intrinseci fattori di incertezza principalmente riconducibili alle dinamiche future del mercato di riferimento ed alle previsioni incluse nei piani aziendali, gli Amministratori, tenuto conto del completamento del processo di ridefinizione dell'indebitamento finanziario di Gruppo e dei risultati operativi e finanziari conseguiti a tutto il 31 marzo 2015, hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

Per ulteriori informazioni si veda anche alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2014.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cambiamento dell'azionista di controllo

A seguito della fusione per incorporazione della società controllante Raggio di Luna spa nella società consociata Bastogi spa, con efficacia dall'1 gennaio 2015 quest'ultima è divenuta azionista di controllo di Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA.

Eventi successivi al 31 marzo 2015

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 e riduzione del capitale sociale per perdite.

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 e la relazione redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c., deliberando di ridurre il capitale sociale da 205.656.757 euro a 114.514.674 euro, in ragione della perdita netta accertata di complessivi 91.142.083 euro.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in prima convocazione il 29 aprile 2015, ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Luigi Arcangelo Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Fabrizio Colombo, Giuseppe Di Giovanna, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Milaninvest Real Estate spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I signori Mariateresa Salerno, Elisabet Nyquist e Marco Abramo Lanza si sono qualificati indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana Spa, il sig. Fabrizio Colombo si è qualificato indipendente ai sensi del TUF.

L'assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2015-2017. I sindaci effettivi risultati eletti dalla lista di maggioranza sono: Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Roberto Santagostino, nominato altresì presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono: Andrea Di Bartolomeo, nominato dalla lista di minoranza e Ambrogio Brambilla, selezionato dalla lista di maggioranza.

Milanofiori 2000

Scissione parziale proporzionale di Milanofiori 2000

Il 24 aprile 2015 è divenuta efficace la scissione parziale proporzionale di Milanofiori 2000 con trasferimento di parte del suo patrimonio, pari a 30,4 milioni di euro, relativo ad una porzione di area del comparto di Milanofiori Nord su cui insiste una edificabilità residua massima di oltre 43.000 mq a destinazione terziaria, ad una società di nuova costituzione (Milanofiori Sviluppo S.r.l.) che è interamente posseduta dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare. L'operazione si colloca nell'ambito più generale delle previsioni contenute nelle convenzioni bancarie sottoscritte dal Gruppo e, non modificando il perimetro di consolidamento, non ha alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Brioschi.

Sottoscrizione di un accordo transattivo con il fornitore Termigas Bergamo spa

Nell'ambito di una controversia in essere tra la controllata Milanofiori 2000 e Termigas Bergamo spa, uno dei soggetti appaltatori coinvolti nella costruzione dell'edificio U27, era stata richiesta da quest'ultimo l'emissione di un'ordinanza di ingiunzione di pagamento ex art. 186-ter c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate ex art. 186-bis c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanofiori 2000 al pagamento di 3 milioni di euro (di cui 2,2 milioni di euro inclusi nelle posizioni scadute al 31 marzo 2015 e la restante parte principalmente relativa a posizioni formalmente a scadere). Nelle more di detto giudizio, il 5 maggio 2015 è stato firmato un accordo volto alla bonaria definizione di tale controversia, che prevede nella sostanza il pagamento integrale delle posizioni debitorie contro la contestuale estinzione del giudizio pendente. Parallelamente e contestualmente è stato sottoscritto un accordo con U27 Impianti Scarl in liquidazione (società controllata da Termigas Bergamo Spa) volto a definire le posizioni tra Milanofiori 2000, U27 Impianti in liquidazione ed il fallimento ZH.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2015 il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. In particolare, continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà e si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord.

Procederanno inoltre le attività di commercializzazione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e le attività volte a concludere gli iter procedurali amministrativi relativi agli sviluppi delle aree di proprietà, con la definizione delle iniziative più adatte allo scopo.

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

CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Brioschi Sviluppo Immobiliare / Comune di Milano

Con ricorso al Tribunale Regionale Amministrativo della Lombardia (R.G. n. 3429/91), Meccanotecnica del Cantiere srl (successivamente incorporata in Brioschi Finanziaria, oggi Brioschi Sviluppo Immobiliare) ha opposto il provvedimento del Comune di Milano con il quale l'Amministrazione municipale, nel rilasciare l'assenso (richiesto dalla società nel 1987) alla costruzione di tre edifici in via Bisceglie, aveva determinato gli oneri di urbanizzazione in 4.574.829.133 di lire applicando, a tal fine, le aliquote vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

Al riguardo, la società ha dedotto la violazione dei principi generali di correttezza amministrativa e l'eccesso di potere per sviamento, lamentando che l'abnorme ritardo con il quale era stata rilasciata la concessione edilizia era strumentale a poter applicare le nuove maggiori aliquote per il calcolo degli oneri entrate in vigore il 7 maggio 1991.

In tal contesto la società ha pagato solo la prima rata relativa agli oneri di urbanizzazione determinati secondo le nuove aliquote, pari a 1.143.457.283 di lire, al fine di ritirare la Concessione Edilizia, chiedendo l'annullamento del provvedimento municipale per il residuo (pari a 3.430.371.850 di lire, oltre interessi legali). Peraltro Brioschi avrebbe titolo per ottenere da Sintesi (consociata), quale incorporante della società che aveva acquistato uno degli edifici realizzato sull'area, un rimborso parziale di tali oneri per l'importo di 1.624.000.162 lire (oltre interessi legali).

Il TAR, dopo aver accolto la domanda incidentale di sospensione del provvedimento opposto (ordinanza n. 1061/1991), ha pronunciato decisione di rigetto del ricorso (sentenza 25 febbraio 2008 n. 426/2008).

La società nel mese di aprile 2009 ha presentato appello avverso la richiamata sentenza di primo grado. Al fine di ottenere una sollecita definizione nel merito del giudizio, la società ha presentato istanza di prelievo del ricorso.

Con sentenza del 7 giugno 2012, passata in giudicato, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello confermando la legittimità dell'operato dell'amministrazione. Tuttavia, pur escludendo che l'inerzia procedimentale del Comune possa riverberarsi sulla legittimità del provvedimento impugnato, i giudici hanno osservato come tale inerzia possa essere oggetto di azione risarcitoria.

Anche alla luce delle considerazioni contenute nella sentenza del Consiglio di Stato, il 7 giugno 2013 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha depositato presso il TAR Lombardia – Milano, un'azione risarcitoria al fine di ottenere il ristoro dei danni subiti a seguito del ritardo accusato dal Comune nel rilascio della menzionata concessione edilizia.

Allo stato attuale è in corso di valutazione con la controparte la possibilità di addivenire ad una definizione transattiva delle reciproche posizioni; la società ha quindi chiesto la temporanea sospensione dell'avviso di pagamento ricevuto il 5 febbraio 2014.

Lenta Ginestra e Brioschi Sviluppo Immobiliare / AXIOMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso della prima udienza del giudizio il 3 febbraio 2015, la Corte d'Appello ha fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni per il 21 giugno 2016.

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. Il 4 novembre 2011 il prefetto di Milano ha autorizzato il supporto della forza pubblica che potrebbe quindi intervenire nel prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario, previsto per il giorno 15 giugno 2015.

Si ricorda infine che il 31 luglio 2014 L'Orologio aveva sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che contemplava l'impegno a permutare con il Comune di Milano, l'immobile di proprietà, con gli immobili comunali di via Zama 23 e via Trivulzio 18 a Milano. Nella stessa data la Giunta comunale aveva deliberato la propria approvazione dell'operazione, il cui perfezionamento era subordinato alla favorevole delibera del Consiglio comunale di Milano, che avrebbe dovuto intervenire entro il 30 aprile 2015.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	5.827	76.106
Altri ricavi e proventi	3	41	1.068
Variazioni delle rimanenze	4	(1.495)	(55.698)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	0	16
Costi per servizi	6	(1.515)	(11.618)
Costi per godimento beni di terzi	7	(166)	(142)
Costi per il personale	8	(714)	(739)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(1.549)	(1.872)
Accantonamenti	10	(1)	(2)
Altri costi operativi	11	(581)	(1.945)
RISULTATO OPERATIVO		(153)	5.174
Risultato da partecipazioni	12	(107)	(82)
Proventi (oneri) finanziari netti	13	(2.405)	(2.641)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(2.665)	2.451
Imposte del periodo	14	(89)	(574)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(2.754)	1.877
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(2.754)	1.877
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(2.769)	1.860
Azionisti terzi		15	17
Utile (perdita) per azione	15		
Base		(0,004)	0,002
Diluito		(0,004)	0,002

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico complessivo consolidato

Descrizione	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 mar 2015	31 mar 2014
Utile / (perdita) del periodo		(2.754)	1.877
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		(994)	(1.721)
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	31	(994)	(1.721)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		0	0
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	31	0	0
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		(994)	(1.721)
Totale Utili / (perdite) complessivi		(3.748)	156
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(3.763)	139
Azionisti terzi		15	17

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 mar. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	16	6.644	6.755
Investimenti Immobiliari	17	205.146	206.562
Attività immateriali	18	841	846
Partecipazioni	19-20-21	42.681	42.787
Crediti verso società correlate	22	5.320	5.274
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	23	4.685	4.762
Attività per imposte anticipate	24	4.106	4.117
		269.423	271.103
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	25	99.617	101.112
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	26	17	17
Crediti commerciali	27	3.507	3.406
Crediti verso società correlate	28	7.762	7.268
Altri crediti ed attività correnti	29	2.367	2.102
Disponibilità liquide	30	23.017	23.833
		136.287	137.738
TOTALE ATTIVITA'		405.710	408.841

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	31 mar. 2015	31 dic 2014
PATRIMONIO NETTO	31		
Capitale sociale		205.657	205.657
Riserve di risultato		(82.187)	(77.164)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(13.750)	(12.756)
Utile (perdita) del periodo		(2.769)	(5.023)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		106.951	110.714
Capitale e riserve di terzi	32	1.447	1.387
PATRIMONIO NETTO		108.398	112.101
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	33	167.367	167.943
Debiti per leasing finanziari	35	47.657	48.201
Fondo rischi ed oneri	36	4.114	4.119
Fondo trattamento fine rapporto	37	1.203	1.174
Passività per imposte differite	38	711	687
Altre passività non correnti	39	16.929	15.762
		237.981	237.886
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	40	9.352	8.480
Debiti per leasing finanziari	35	2.354	2.269
Debiti commerciali	41	33.648	33.789
Debiti tributari	42	5.721	5.412
Debiti verso società correlate	43	2.822	3.912
Altri debiti e passività correnti	44	5.434	4.992
		59.331	58.854
TOTALE PASSIVITA'		297.312	296.740
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		405.710	408.841

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	205.657	(77.164)	(6.706)	121.787	1.481	123.268
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	1.860	(1.721)	139	17	156
Saldo al 31 marzo 2014	205.657	(75.304)	(8.427)	121.926	1.498	123.424

(*) La voce include il risultato del periodo

	Valori espressi in migliaia di euro					
	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2014	205.657	(82.187)	(12.756)	110.714	1.387	112.101
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	(2.769)	(994)	(3.763)	15	(3.748)
Altre variazioni	0	0	0	0	45	45
Saldo al 31 marzo 2015	205.657	(84.956)	(13.750)	106.951	1.447	108.398

(*) La voce include il risultato del periodo

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Rendiconto finanziario consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro	
RENDICONTO FINANZIARIO	31 mar 2015	31 mar 2014
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) del periodo	(2.754)	1.877
Svalutazioni di partecipazioni	107	82
Oneri finanziari	2.470	3.028
Proventi finanziari da attività di investimento	(65)	(387)
Imposte sul reddito	89	574
Ammortamenti e svalutazioni	1.549	1.872
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	1	2
Svalutazione rimanenze	0	55
Decremento (incremento) delle rimanenze	1.495	56.248
Decremento (incremento) delle attività correnti	(886)	6.969
Incremento (decremento) delle passività correnti	(471)	(2.583)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie	214	71
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	1.749	67.808
Oneri finanziari corrisposti	(1.175)	(2.664)
Imposte sul reddito corrisposte	(18)	(20)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	555	65.124
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	33	17
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(16)	12
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	70	912
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	87	941
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività finanziarie	(1.458)	(42.777)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(1.458)	(42.777)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	(816)	23.288
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo	23.833	13.665
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo	23.017	36.953

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

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

I fatti di rilievo del periodo della Società e delle sue controllate (il Gruppo) sono descritti nella Relazione intermedia sulla gestione. Un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato abbreviato al 31 marzo 2015 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 15 maggio 2015.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2015 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato al 31 marzo 2015 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015".

Il bilancio consolidato trimestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, alla luce dell'evoluzione della situazione finanziaria e dell'andamento della gestione come meglio descritto nella Relazione intermedia sulla gestione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

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

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

Le note esplicative evidenziano, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

La data di riferimento del presente Resoconto intermedio di gestione è il 31 marzo 2015.

Si segnala infine che il presente Resoconto intermedio di gestione non è soggetto a revisione contabile limitata.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione

possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2015, si segnala quanto segue:

Il 13 giugno 2014 è stata omologata l'interpretazione IFRIC 21 – Levies, che fornisce chiarimenti per identificare il momento in cui riconoscere in bilancio le passività relative a tributi imposti da un ente governativo; tale iscrizione può essere sia progressiva in funzione del tempo sia al solo verificarsi di un evento che costituisce il presupposto stesso per l'esistenza dell'obbligazione tributaria. L'interpretazione è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 17 giugno 2014 o successivamente. L'applicazione della stessa non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

Il 17 dicembre 2014 è stato omologato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle* che recepisce le modifiche ai principi nell'ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 2 *Share Based Payments – Definition of vesting condition*. Sono state apportate delle modifiche alle definizioni di “vesting condition” e di “market condition” ed aggiunte le ulteriori definizioni di “performance condition” e “service condition” (in precedenza incluse nella definizione di “vesting condition”)
- IFRS 3 *Business Combination – Accounting for contingent consideration*. La modifica chiarisce che una contingent consideration classificata come un'attività o una passività finanziaria deve essere rimisurata a fair value ad ogni data di chiusura dell'esercizio e le variazioni di fair value sono rilevate nel conto economico o tra gli elementi di conto economico complessivo sulla base dei requisiti dello IAS 39 (o IFRS 9).
- IFRS 8 *Operating segments – Aggregation of operating segments*. Le modifiche richiedono ad un'entità di dare informativa in merito alle valutazioni fatte dal management nell'applicazione dei criteri di aggregazione dei segmenti operativi,

inclusa una descrizione dei segmenti operativi aggregati e degli indicatori economici considerati nel determinare se tali segmenti operativi abbiano “caratteristiche economiche simili”.

- IFRS 8 *Operating segments – Reconciliation of total of the reportable segments’ assets to the entity’s assets*. Le modifiche chiariscono che la riconciliazione tra il totale delle attività dei segmenti operativi e il totale delle attività dell’entità deve essere presentata solo se il totale delle attività dei segmenti operativi viene regolarmente rivisto dal più alto livello decisionale operativo.
- IFRS 13 *Fair Value Measurement – Short-term receivables and payables*. Sono state modificate le Basis for Conclusions di tale principio al fine di chiarire che con l’emissione dell’IFRS 13, e le conseguenti modifiche allo IAS 39 e all’IFRS 9, resta valida la possibilità di contabilizzare i crediti e debiti commerciali correnti senza rilevare gli effetti di un’attualizzazione, qualora tali effetti risultino non materiali.
- IAS 16 *Property, plant and equipment* and IAS 38 *Intangible Assets – Revaluation method: proportionate restatement of accumulated depreciation/amortization*. Le modifiche hanno eliminato le incoerenze nella rilevazione dei fondi ammortamento quando un’attività materiale o immateriale è oggetto di rivalutazione. I nuovi requisiti chiariscono che il valore di carico lordo sia adeguato in misura consistente con la rivalutazione del valore di carico dell’attività e che il fondo ammortamento risulti pari alla differenza tra il valore di carico lordo e il valore di carico al netto delle perdite di valore contabilizzate.
- IAS 24 *Related Parties Disclosures – Key management personnel*. Si chiarisce che nel caso in cui i servizi dei dirigenti con responsabilità strategiche siano forniti da un’entità (e non da una persona fisica), tale entità sia da considerare una parte correlata.

Le modifiche si applicano a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° luglio 2014 o da data successiva. L’applicazione degli emendamenti non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

Il 18 dicembre 2014 è stato omologato il documento *Annual Improvements to IFRSs: 2011-2013 Cycle* che recepisce le modifiche ai principi nell’ambito del processo annuale di miglioramento degli stessi. Le principali modifiche riguardano:

- IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Meaning of “effective IFRS*. Viene chiarito che l’entità che adotta per la prima volta gli IFRS, in alternativa all’applicazione di un principio correntemente in vigore alla data del primo bilancio IAS/IFRS, può optare per l’applicazione anticipata di un nuovo principio destinato a sostituire il principio in vigore. L’opzione è ammessa solamente quando il nuovo principio consente l’applicazione anticipata. Inoltre deve essere applicata la stessa versione del principio in tutti i periodi presentati nel primo bilancio IAS/IFRS.
- IFRS 3 *Business Combinations – Scope exception for joint ventures*. La modifica chiarisce che il paragrafo 2(a) dell’IFRS 3 esclude dall’ambito di applicazione dell’IFRS 3 la formazione di tutti i tipi di joint arrangement, come definiti dall’IFRS 11.
- IFRS 13 *Fair Value Measurement – Scope of portfolio exception* (par. 52). La modifica chiarisce che la portfolio exception inclusa nel paragrafo 52 dell’IFRS 13 si applica a tutti i contratti inclusi nell’ambito di applicazione dello IAS 39 (o IFRS 9) indipendentemente dal fatto che soddisfino la definizione di attività e passività finanziarie fornita dallo IAS 32.
- IAS 40 *Investment Properties – Interrelationship between IFRS 3 and IAS 40*. La modifica chiarisce che l’IFRS 3 e lo IAS 40 non si escludono vicendevolmente e che, al fine di determinare se l’acquisto di una proprietà immobiliare rientri nell’ambito di applicazione dell’IFRS 3, occorre far riferimento alle specifiche indicazioni fornite dall’IFRS 3; per determinare, invece, se l’acquisto in oggetto rientri nell’ambito dello

IAS 40, occorre far riferimento alle specifiche indicazioni dello IAS 40.

Le modifiche si applicano a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2015 o da data successiva. L'applicazione degli emendamenti non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato trimestrale abbreviato.

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 5.827 migliaia di euro (76.106 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.404	70.384
- a correlate	0	0
	1.404	70.384
Affitti attivi		
- a terzi	3.628	5.059
- a correlate	211	204
	3.839	5.263
Prestazioni di servizi		
- a terzi	511	385
- a correlate	73	71
	584	456
Altri ricavi		
- a terzi	0	3
- a correlate	0	0
	0	3
TOTALE	5.827	76.106

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

- per 1.210 migliaia di euro alla vendita di 3 appartamenti di residenza libera e 2 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 194 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente i ricavi per cessione di unità immobiliari includevano 68.821 migliaia di euro relativi alla cessione dell'edificio ad uso uffici denominato "U27" del comparto di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 3.628 migliaia di euro (5.059 migliaia di euro al 31 marzo 2014), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000	2.117 migliaia di euro	Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	571 migliaia di euro	Via Darwin MI – Lotto 1
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	399 migliaia di euro	Via Darwin MI – Lotto 2
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	287 migliaia di euro	Latina
- Maimai	204 migliaia di euro	Rottofreno (PC)
- Brioschi Gestioni	14 migliaia di euro	Courmayeur (AO)
- Camabo Bologna	36 migliaia di euro	Castel Maggiore (BO)

La riduzione della voce rispetto al periodo precedente è principalmente riconducibile ai minori canoni di locazione conseguenti le cessioni perfezionate nei mesi di febbraio e maggio 2014 rispettivamente dell'immobile "U27" e "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000.

Gli affitti attivi da società correlate si riferiscono all'affitto della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società correlata H2C Gestioni (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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, par. 33-34.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord.

La prestazione di servizi a parti correlate si riferisce principalmente alla fornitura di energia all'albergo di Milanofiori.

2. Informazioni per settori operativi

La suddivisione delle attività per settori operativi non è esposta in quanto il Gruppo opera esclusivamente nel settore immobiliare in Italia. In particolare l'attività della Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con un'attività di compravendita e frazionamento di complessi immobiliari, oltre all'acquisizione di crediti ipotecari dal sistema bancario per garantire le risorse necessarie alla gestione corrente.

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

3. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 41 migliaia di euro (1.068 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e si riferiscono principalmente ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi. Nel periodo comparativo la voce includeva addebiti per attività svolte sull'edificio U27 dell'area D4 di Milanofiori Nord.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 1.495 migliaia di euro (negativo per 55.698 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e si riferisce principalmente:

- per 1.331 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 3 unità residenziali e 2 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 221 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

5. Acquisti di beni immobiliari e altri beni

Ammontano a zero migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 marzo 2014).

6. Costi per servizi

Ammontano a 1.515 migliaia di euro (11.618 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Costi incrementativi delle rimanenze	41	9.260
Emolumenti ad amministratori	281	415
Servizi di fornitura gas per teleriscaldamento	226	222
Spese condominiali e compensoriali	156	154
Manutenzioni immobili	159	119
Prestazioni tecniche e amministrative	118	86
Utenze	98	84
Commissioni bancarie	69	73
Perizie	55	60
Commissioni e spese di intermediazione	54	520
Prestazioni revisioni contabili	48	51
Assicurazioni	42	53
Emolumenti a sindaci	22	22
Spese pulizia immobili	18	24
Spese legali e notarili	8	373
Altri costi	120	102
TOTALE	1.515	11.618

Il compenso agli amministratori e sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione. Al 31 marzo 2014 la voce in oggetto includeva compensi una tantum per complessivi 122 migliaia di euro riconosciuti ad un amministratore di una società controllata in relazione alle attività svolte sull'edificio U27 venduto nel primo trimestre dell'esercizio precedente.

Al 31 marzo 2014 la voce "Spese legali e notarili" e "Commissioni e spese di intermediazione" includevano oneri accessori alla vendita dell'edificio U27 rispettivamente per 364 migliaia di euro e 475 migliaia di euro.

La voce "Spese condominiali e compensoriali" ricomprende 122 migliaia di euro di spese compensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

La voce "Servizi di fornitura gas per teleriscaldamento" è relativa principalmente ai costi per gas sostenuti dalla controllata Milanofiori Energia, nei confronti di un soggetto correlato, per far fronte alla richiesta di riscaldamento a servizio di alcuni immobili del comparto di Assago.

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

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 166 migliaia di euro (142 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e sono relativi ai canoni di locazione ed alle spese della sede di Milano, nonché ad altri affitti ed al noleggio delle attrezzature d'ufficio ed autovetture.

	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Canone di locazione e spese		
- sede di Milano	113	112
- altri affitti	25	7
Canoni di locazione attrezzature		
- noleggio autovetture	15	12
- macchine d'ufficio a noleggio	13	11
TOTALE	166	142

La voce include i costi di locazione della sede sociale di Via G.B. Piranesi 10 a Milano. Gli spazi in questione sono concessi in locazione al Gruppo Brioschi dalla società Frigoriferi Milanesi (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi) ad un corrispettivo annuo di 360 migliaia di euro oltre spese.

8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 714 migliaia di euro (739 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Salari e stipendi	503	528
Oneri sociali	171	172
Costi per TFR	39	38
Altri costi per il personale	1	1
TOTALE	714	739

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

Al 31 marzo 2015 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 44 unità (43 unità al 31 marzo 2014).

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

	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Categoria:		
- dirigenti	5	4
- quadri	12	12
- impiegati	24	24
- apprendisti	3	3
TOTALE	44	43

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame è stato di 44 unità, rispetto a 45 unità dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.549 migliaia di euro (1.872 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Ammortamento attività materiali	1.540	1.859
Ammortamento attività immateriali	9	13
TOTALE	1.549	1.872

La riduzione degli ammortamenti delle attività materiali pari a 319 migliaia di euro è dovuto principalmente alla vendita dell'edificio U10 avvenuta il 27 maggio 2014.

10. Accantonamenti

Ammontano a 1 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 marzo 2014) si riferiscono ad adeguamenti di stima di passività connesse ai contenziosi in essere.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 581 migliaia di euro (1.945 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Oneri incrementativi delle rimanenze	37	1.289
IMU	404	456
Altre imposte e tasse	106	68
Svalutazione per rischi su crediti	(10)	67
Costi operativi di competenza di esercizi pregressi	27	11
Altre spese	17	54
TOTALE	581	1.945

Le svalutazioni del periodo si riferiscono all'adeguamento del valore nominale dei crediti al loro effettivo valore di realizzo; il saldo della voce, positivo per 10 migliaia di euro, si riferisce al rilascio del fondo svalutazione crediti relativo ad un credito recuperato.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 107 migliaia di euro (negativo per 82 migliaia di euro al 31 marzo 2014) imputabile sostanzialmente ai risultati negativi, pro quota, conseguiti dalle partecipazioni in società collegate e in joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto. Tale voce può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Camabo srl	(101)	(107)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(5)	(7)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	(1)	32
Fondo immobiliare "Numeria Sviluppo Immobiliare"	0	0
TOTALE	(107)	(82)

13. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.405 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 2.641 migliaia di euro al 31 marzo 2014 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	13	240
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso controllante	12	21
- interessi attivi verso collegate/consociate	11	20
- proventi vari	29	106
	52	147
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	65	387
Oneri finanziari		
- Verso controllante	0	0
- Verso altri	(2.470)	(3.028)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(2.470)	(3.028)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(2.405)	(2.641)

Le voci "proventi/oneri da crediti ipotecari" riflettono il risultato della gestione del periodo 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.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.470 migliaia di euro (3.028 migliaia di euro al 31 marzo 2014) e si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario; il valore al 31 marzo 2014 è esposto al netto degli oneri finanziari capitalizzati alla voce rimanenze 579 migliaia di euro. Il miglioramento rispetto al periodo comparativo è riferibile principalmente alla riduzione dell'indebitamento finanziario a seguito dei rimborsi effettuati nel corso del 2014.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 482 migliaia di euro, nonché per 13 migliaia di euro rettifiche di valore di attività finanziarie (crediti finanziari).

14. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Imposte correnti	(54)	(449)
Imposte anticipate	(11)	(140)
Imposte differite	(24)	15
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Imposte	(89)	(574)

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

- IRAP per 46 migliaia di euro;
- IRES per 8 migliaia di euro.

15. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	31 mar. 2015	31 mar. 2014
Utili		
Utili per le finalità della determinazione degli utili per azione di base (Utile netto del periodo)	(2.769.022)	1.860.191
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(2.769.022)</u>	<u>1.860.191</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,004)	0,002
- Diluito	(0,004)	0,002

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

16. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 6.644 migliaia di euro (6.755 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 1 gennaio 2015	2.984	6.157	1.163	10.304
Incrementi	0	0	3	3
Decrementi	0	0	(10)	(10)
Al 31 marzo 2015	2.984	6.157	1.156	10.297
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2015	(465)	(2.123)	(961)	(3.549)
Ammortamenti del periodo	(14)	(83)	(16)	(113)
Decrementi per cessioni	0	0	9	9
Al 31 marzo 2015	(479)	(2.206)	(968)	(3.653)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2015	2.519	4.034	202	6.755
Al 31 marzo 2015	2.505	3.951	188	6.644

La composizione dei Terreni e fabbricati, nonché degli Impianti e macchinari inclusi nella voce in oggetto al 31 marzo 2015 è riportata nell'Allegato 1.

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

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

In detto ambito occorre rilevare che la recuperabilità dei valori in oggetto è condizionata dal mantenimento della piena occupazione degli immobili del comparto.

17. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 205.146 migliaia di euro (206.562 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 1 gennaio 2015	208.013	39.400	247.413
Incrementi	0	11	11
Decrementi	0	0	0
Al 31 marzo 2015	208.013	39.411	247.424
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2015	(21.565)	(16.573)	(38.138)
Ammortamenti del periodo	(823)	(604)	(1.427)
Decrementi per cessioni	0	0	0
Al 31 marzo 2015	(22.388)	(17.177)	(39.565)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2015	(2.638)	(75)	(2.713)
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Rilascio fondo svalutazione	0	0	0
Al 31 marzo 2015	(2.638)	(75)	(2.713)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2015	183.810	22.752	206.562
Al 31 marzo 2015	182.987	22.159	205.146

La composizione della voce in oggetto al 31 marzo 2015 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 4.127 migliaia di euro al 31 marzo 2015, detenuto dalla controllata totalitaria L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli. Come ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Cenni generali sui principali contenziosi in essere", cui si rinvia per maggiori dettagli, la prospettata operazione di permuta con il Comune di Milano, deliberata dalla Giunta comunale il 31 luglio 2014 avrebbe dovuto perfezionarsi, subordinatamente alla favorevole delibera del Consiglio comunale di Milano, entro il 30 aprile 2015.

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 54.973 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

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

18. Attività immateriali

Ammontano a 841 migliaia di euro (846 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e si riferiscono per 793 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2014	increm. (decrem.)	31 mar. 2015	31 dic. 2014	Incrementi	31 mar. 2015	31 dic. 2014	31 mar. 2015
Concessioni	1.006	0	1.006	(194)	(4)	(198)	812	808
Software	205	0	205	(178)	(5)	(183)	27	22
Altre imm. Immateriali	37	4	41	(30)	0	(30)	7	11
Totale	1.248	4	1.252	(402)	(9)	(411)	846	841

19. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 marzo 2015, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Bright srl	Milano	31 dicembre	Euro 100	100,00	-
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	100,00	-
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	Euro 2.550	51,00	-
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	-	100,00
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
Maimai srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
Milanofiori 2000 srl	Assago (Milano)	31 dicembre	Euro 510	100,00	-
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	Euro 15	-	100,00
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.000	70,00	-
MIP 2 srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 25	-	100,00
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 70	-	90,00
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	100,00	-
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	Euro 10	-	100,00

Si segnala che, sussistendo le condizioni previste dall'IFRS 10, la società di cartolarizzazione Initium viene consolidata integralmente.

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 mar. 2015	Valore al 31 dic. 2014	Variazioni	% di possesso 31 mar. 2015 31 dic. 2014	
Camabo srl (*)					
- Costo	46.086	46.086	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.927)	(3.826)	(101)		
	<u>42.159</u>	<u>42.260</u>	<u>(101)</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (**)					
- Costo	3.717	3.717	0	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(3.717)	(3.717)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>42.359</u>	<u>42.460</u>	<u>(101)</u>		

(*) la quota parte di perdite di pertinenza del Gruppo imputate nel periodo ammonta a 101 migliaia di euro;

(**) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.057 migliaia di euro (4.056 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti per 316 migliaia di euro (315 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), nonché per la restante parte a svalutazione dei crediti verso società correlate correnti.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 marzo 2015 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro	
				PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Camabo srl	Milano	31 dicembre	Euro 48.450	49,00	
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	40,00	
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro 63	20,00	

21. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Valore al 31 mar. 2015	Valore al 31 dic. 2014	Variazioni	% di possesso 31 mar. 2015 31 dic. 2014	
Imm.re Cascina Concorezzo srl (*)					
- Costo	567	567	0	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(545)	(540)	(5)		
	<u>22</u>	<u>27</u>	<u>(5)</u>		
Fondo Immob. Numeria Sviluppo Imm.					
- Costo	11.600	11.600	0	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(11.300)	(11.300)	0		
	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>322</u>	<u>327</u>	<u>(5)</u>		

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo imputate nel periodo ammonta a 5 migliaia di euro.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 marzo 2015 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro	
				PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
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.

22. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.320 migliaia di euro (5.274 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	5.809 (489)	5.756 (482)
Totale finanziamenti netti	5.320	5.274

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

- per 3.186 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.134 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 315 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 174 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 489 migliaia di euro (482 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), al fine di adeguare gli stessi al loro presumibile valore di realizzo determinato in ragione delle consistenze patrimoniali delle società correlate.

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

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, mentre il credito verso la collegata Generale di Costruzioni in liquidazione è fruttifero di interessi in base agli accordi tra le parti, al tasso fisso del 6% annuo.

23. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 4.685 migliaia di euro (4.762 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	3.453	3.511
Crediti commerciali	1.547	1.565
Altri crediti	4.162	4.163
(Fondo svalutazione crediti)	(4.477)	(4.477)
TOTALE	4.685	4.762

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono per 1.184 migliaia di euro a crediti commerciali per locazioni. In particolare alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono 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, par. 33-34 e come già descritto nella Nota 1. I suddetti crediti sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 363 migliaia di euro.

La voce "Altri crediti" include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.114 migliaia di euro).

24. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 4.106 migliaia di euro (4.117 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento ed alle imposte anticipate iscritte da alcune controllate sui fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, oltre che su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili e su costi a deducibilità futura. La determinazione di tali importi è stata effettuata in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRES (stimabili in circa 17.698 migliaia di euro) relative:

- per 14.589 migliaia di euro a costi a deducibilità differita;
- per 3.109 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate.

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

Di seguito si riportano le differenze temporanee e le perdite fiscali suddivise per scadenza per le quali non sono state rilevate imposte anticipate:

(in migliaia di euro)	Totale al 31-03-2015	Anno di scadenza				
		2015	2016	2017	2018	Oltre 2018
Differenze temporanee deducibili	53.050	866	12	0	0	52.172 (*)
Perdite fiscali	11.306	222	0	0	0	11.084
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	64.356	1.088	12	0	0	63.256

(*) Importi per i quali non sono prevedibili i tempi di rientro

ATTIVITA' CORRENTI

25. Rimanenze

Al 31 marzo 2015 le rimanenze ammontano a 99.617 migliaia di euro (101.112 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) relative a beni immobiliari il cui dettaglio è riportato nell'Allegato 1.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2014 è principalmente attribuibile a:

- un decremento di 1.331 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 3 unità residenziali e 2 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- un decremento di 221 migliaia di euro per la cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 41.588 migliaia di euro (41.609 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

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

26. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2014) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

27. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 3.507 migliaia di euro (3.406 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono prevalentemente a crediti per vendite immobiliari, affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.503 migliaia di euro (1.502 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

28. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Crediti verso controllanti	5.076	4.523
Crediti verso collegate	9	53
Crediti verso consociate	2.677	2.692
TOTALE	7.762	7.268

I crediti verso controllanti ammontano a 5.076 migliaia di euro e si riferiscono principalmente al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale (2.761 migliaia di euro) nonché per 2.167 migliaia di euro al credito per un finanziamento di conto corrente verso la controllante stessa, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

I crediti verso consociate ammontano a 2.677 migliaia di euro e si riferiscono principalmente a posizioni creditorie vantate verso società ad oggi sottoposte al comune controllo di Bastogi, principalmente per locazioni e prestazioni di servizi.

29. Altri crediti ed attività correnti

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Crediti per IVA	1.336	1.322
Crediti tributari	155	142
Crediti verso altri		
anticipi per acquisto immobili	32	32
acconti a fornitori	270	174
altri crediti	242	215
ratei e risconti attivi	332	217
TOTALE	2.367	2.102

I crediti per IVA si riferiscono per 1.146 migliaia di euro alle società controllate che non partecipano all'istituto dell'IVA di Gruppo e per 190 migliaia di euro al credito IVA della Capogruppo. Per completezza di informativa, si segnala che a far data dall'1 gennaio 2015 la procedura di liquidazione dell'IVA di Gruppo vede in qualità di consolidante la società Bastogi, ruolo ricoperto in precedenza dalla Capogruppo.

I crediti per IVA includono l'ammontare di 1.105 migliaia di euro quali crediti Iva richiesti a rimborso già nell'esercizio 2013 dalla società controllata Milanofiori Energia.

I ratei e risconti attivi ammontano a 332 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

30. Disponibilità liquide

Ammontano a 23.017 migliaia di euro (23.833 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 mar. 2015	31 dic. 2014	Variazioni
Depositi bancari	23.008	23.824	(816)
Denaro e valori in cassa	9	9	0
TOTALE	23.017	23.833	(816)

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

Al 31 marzo 2015 i depositi bancari ricomprendono 1.346 migliaia di euro (1.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) soggette a vincoli di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti a quanto previsto dalla convenzione bancaria sottoscritta da Milanofiori 2000 (1.066 migliaia di euro) nonché a quanto previsto dalla Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate (200 migliaia di euro).

31. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 205.656.757 euro diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie. Per completezza di informativa si segnala che, come già descritto nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Eventi successivi al 31 marzo 2015", il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 e la relazione redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c., deliberando di ridurre il capitale sociale da 205.656.757 euro a 114.514.674 euro, in ragione della perdita netta accertata di complessivi 91.142.083 euro.

Azioni proprie

La Capogruppo non possiede e non ha acquistato né alienato nell'esercizio azioni proprie o della società controllante.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato include:

- la riserva legale per un valore pari a 6.292 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2014);
- le perdite portate a nuovo per 82.187 migliaia di euro (83.456 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 13.750 migliaia di euro (12.756 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverteranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 13.456 migliaia di euro (negativo per 12.462

migliaia di euro al 31 dicembre 2014). Tale riserva si riferisce per 13.066 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (12.056 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e per 390 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare (406 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); occorre rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;

- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 294 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014).

32. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.447 migliaia di euro (1.387 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.260 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 254 migliaia di euro.

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

La voce in oggetto ammonta a 167.367 migliaia di euro (167.943 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce alle quote a lungo termine dei finanziamenti in essere:

- per 38.906 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2; le principali condizioni del mutuo in oggetto vengono riepilogate nel seguito:
 - rimborso: rimborso del capitale in un'unica soluzione a scadenza e rimborso delle quote interessi con cadenza semestrale;
 - scadenza: 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni similari, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 78.000 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;
- per 33.756 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 21.359 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;

- il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
- per 23.231 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 19.332 migliaia di euro;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 10.396 migliaia di euro al debito residuo dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia in capo alla controllata Lenta Ginestra, rimodulato anch'esso nel medio lungo termine, con moratoria capitale ed interessi sino al 31 dicembre 2018. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 8.541 migliaia di euro;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;
- per 2.772 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: per un importo pari al 50% in rate semestrali e per il restante 50% in un'unica soluzione alla scadenza del 30 giugno 2016;
 - scadenza: 2016;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 350 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 9.000 migliaia di euro.
- per 2.283 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi Sviluppo Immobiliare finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano - via Darwin. Le condizioni di tale mutuo, entrato in fase di ammortamento il 31 marzo 2014, sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 1.248 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;

- per 2.865 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso a Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 591 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;
 - nel marzo 2009 era stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento chiuso nel mese di maggio 2014;

- per 3.331 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2021;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 938 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
 - nel marzo 2009 era stato stipulato, con finalità di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse, un contratto di Interest Rate Swap su tale finanziamento chiuso nel mese di maggio 2014;

- per 4.324 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.434 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 582 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 marzo 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 500 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 358 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.500 migliaia di euro;

- per 4.483 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2023;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 2.506 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 902 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di Mip2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate mensili posticipate;

- scadenza: 2031;
 - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 689 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro;
- per 153 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna a valere sull'immobile a Pula (Cagliari) denominato "Le Arcate". Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 105 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;
- per 164 migliaia di euro al mutuo di S'Isca Manna a valere sull'Hotel a Courmayeur. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.859 migliaia di euro;
- per 43 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna a valere su una unità abitativa a Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2019;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di euro;
- 1.123 migliaia di euro relativi al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 8.
 Con riferimento a detto finanziamento è stato formalizzato nel mese di maggio 2014 uno specifico accordo che ha ripristinato la normale operatività del finanziamento, in quanto l'istituto bancario erogante non ha aderito alla convenzione bancaria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2018;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 135 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 7.200 migliaia di euro;
- 37.670 migliaia di euro relativi alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep").

Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2029;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
- il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 29.048 migliaia di euro;
- l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per originari 190.000 migliaia di euro, parzialmente svincolata ai fini della vendita dell'edificio U10;
- nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2014 di 37,3 milioni di euro; le coperture

sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (2,55% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024;

- il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. All'ultima data di calcolo i suddetti parametri risultavano rispettati;

- per 342 migliaia di euro alla quota residua del mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla controllata Bright a valere sul complesso edilizio ad uso prevalentemente abitativo (edilizia convenzionata) nell'area di Milanofiori Nord. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2036;
 - rimborso: 100 rate trimestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca sul terreno per 747 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 287 migliaia di euro.
- per 41 migliaia di euro alla quota residua di un mutuo ipotecario fondiario della controllata Bright a valere su un immobile ad uso abitativo nell'area di Milanofiori Nord. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 600 basis points;
 - l'importo residuo del mutuo è garantito da ipoteca per 108 migliaia di euro;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 25 migliaia di euro.

Si precisa che al 31 marzo 2015 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 376.000 migliaia di euro.

34. Posizione finanziaria netta

La Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 marzo 2015, redatta in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
A. Cassa	9	9
B. Altre disponibilità liquide	23.008	23.824
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	23.034	23.850
E. Crediti finanziari correnti	2.167	1.143
F. Debiti bancari correnti	408	416
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.944	8.064
H. Altri debiti finanziari correnti	2.354	2.269
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	11.706	10.749
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	(13.495)	(14.244)
K. Debiti bancari non correnti	167.367	167.943
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	62.857	62.392
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	230.224	230.335
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	216.729	216.091
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	218.913	217.251
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(2.167)	(1.143)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	216.729	216.091

35. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 50.011 migliaia di euro (50.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 47.657 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 37.781 migliaia di euro);
- 2.354 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 48.472 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato a dicembre 2009 dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano);
- per 1.539 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna.

A garanzia degli impegni assunti da Milanofiori 2000 ai sensi del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata residua dello stesso, Brioschi ha provveduto a rilasciare fidejussioni a favore delle società di leasing per un importo complessivo al 31 marzo 2015 pari a 3.850 migliaia di euro, oltre IVA.

36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.114 migliaia di euro (4.119 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31-dic-14	Incrementi	Decrementi	31-mar-15
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.163	1	0	2.164
Fondo oneri futuri	415	0	0	415
Altri fondi	1.541	0	(6)	1.535
TOTALE	4.119	1	(6)	4.114

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 prudente valutazione sullo stato attuale del contenzioso, per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo “Cenni generali sui principali contenziosi in essere”.

Il fondo oneri futuri si riferisce principalmente all’assunzione da parte della Capogruppo di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano).

Gli altri fondi riflettono principalmente le prudenti stime degli Amministratori circa i possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari ed un’ipotesi di transazione con un fornitore in contenzioso alla data di bilancio. In merito a detta transazione si rinvia per maggiori dettagli a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione “Eventi successivi al 31 marzo 2015” paragrafo “Sottoscrizione di un accordo transattivo con il fornitore Termigas Bergamo spa”.

37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.203 migliaia di euro (1.174 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 marzo 2015.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del periodo è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2014	1.174
Accantonamenti	39
(Utili)/Perdite attuariali	0
TFR utilizzato	(10)
Saldo al 31 marzo 2015	1.203

38. Passività per imposte differite

Ammontano a 711 migliaia di euro (687 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente alle differenze sorte a seguito dell’adozione dei criteri di rappresentazione del

bilancio secondo i principi contabili internazionali e agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

39. Altre passività non correnti

Ammontano a 16.929 migliaia di euro (15.762 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 15.200 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (14.191 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 946 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (937 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 744 migliaia di euro ad un debito di natura commerciale esigibile oltre l'esercizio, derivante da specifico accordo con un conduttore (597 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 30 migliaia di euro al debito della controllata Milanofiori Energia verso il Comune di Assago per il mantenimento del diritto di superficie del terreno dove sorge la centrale di cogenerazione (invariato rispetto al 31 dicembre 2014).

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione dei contratti derivati stipulati a copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse in capo alla società controllata Milanofiori 2000 in relazione al fair value degli strumenti derivati a parziale copertura del rischio di variabilità del tasso d'interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing.

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 9.352 migliaia di euro (8.480 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) 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 quota a breve dei finanziamenti ammontano a complessivi 8.944 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 2.916 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 1.876 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 581 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17;
- per 558 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 588 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di via Darwin;
- per 652 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 442 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 402 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- per 226 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 1;
- per 210 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra;
- per 233 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin Lotto 2;
- per 110 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari di S'Isca Manna sulle unità immobiliari in Sardegna;
- per 83 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna sull'albergo a Courmayeur (Aosta);
- per 51 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari;
- per 12 migliaia di euro alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario stipulato dalla controllata Bright;
- per 4 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario della controllata Bright.

I conti correnti passivi ammontano a 388 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 249 migliaia di euro alla controllata S'Isca Manna;
- per 138 migliaia di euro alla controllata MIP2.
- per 1 migliaia di euro alla Capogruppo.

La voce include infine ulteriori 20 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

41. Debiti Commerciali

Ammontano a 33.648 migliaia di euro (33.789 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo. Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di recente contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

La voce in oggetto ricomprende debiti scaduti al 31 marzo 2015 per complessivi 12,6 milioni di euro (0,9 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), di cui 9,7 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa); detti importi scaduti in contestazione sono stati pagati successivamente alla data di riferimento per 2,2 milioni di euro. Infatti, come già descritto nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Eventi successivi al 31 marzo 2015", si ricorda che nell'ambito di una controversia in essere tra la controllata Milanofiori 2000 e Termigas Bergamo spa, uno dei soggetti appaltatori coinvolti nella costruzione dell'edificio U27, era stata richiesta da quest'ultimo l'emissione di un'ordinanza di ingiunzione di pagamento ex art. 186-ter c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate ex art. 186-bis c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanofiori 2000 al pagamento di 3 milioni di euro (di cui 2,2 milioni di euro inclusi nelle posizioni scadute al 31 marzo 2015 e la restante parte principalmente relativa a posizioni formalmente a scadere). Nelle more di detto giudizio, il 5 maggio 2015 è stato firmato un accordo volto alla bonaria definizione di tale controversia, che ha previsto nella sostanza il pagamento integrale delle posizioni debitorie contro la contestuale estinzione del giudizio pendente.

Risultano inoltre in corso di determinazione e/o formalizzazione altri accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento. Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori, ad eccezione di tre decreti ingiuntivi principalmente su posizioni oggetto di contestazione per complessivi 1,1 milioni di euro (di cui 0,9 milioni di euro oggetto di sospensione) e per cui sono stati presentati atti di opposizione; i relativi giudizi sono in corso di svolgimento.

42. Debiti tributari

Ammontano a 5.721 migliaia di euro (5.412 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 3.992 migliaia di euro a debiti per imposte sugli immobili; tale importo include 3.549 migliaia di euro di debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012 (948 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), nonché le imposte di competenza del trimestre;
- per 1.522 migliaia di euro a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 560 migliaia di euro (1 migliaio di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), mentre la restante parte si riferisce sostanzialmente al debito IRAP rateizzato in 20 rate trimestrali, nonché all'IRAP del trimestre;
- per 95 migliaia di euro a debiti per IRES; al 31 marzo 2015 lo scaduto è pari a 77 migliaia di euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa);
- per 112 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi.

43. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Debiti verso controllanti	1.922	2.954
Debiti verso consociate	250	308
Debiti verso collegate e joint venture	650	650
TOTALE	2.822	3.912

I debiti verso controllanti ammontano a 1.922 migliaia di euro e si riferiscono per 1.670 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per consolidato fiscale, per 173 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per IVA di Gruppo nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi. Come già segnalato nella Nota 28 la nuova procedura di liquidazione dell'IVA di Gruppo, a partire dall'1 gennaio 2015, vede in qualità di consolidante la società Bastogi.

I debiti verso consociate per 250 migliaia di euro si riferiscono principalmente a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture per 650 migliaia di euro si riferiscono interamente alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare.

44. Altri debiti e passività correnti

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 mar. 2015	31 dic. 2014
Debiti verso istituti di previdenza	204	244
Altri debiti	3.431	3.427
Ratei e risconti	1.799	1.321
TOTALE	5.434	4.992

La voce "Altri debiti" ammonta a 3.431 migliaia di euro (3.427 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce principalmente:

- per 1.215 migliaia di euro (1.095 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti ad alcune residenze libere del comparto di Milanofiori Nord;
- per 783 migliaia di euro (837 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 279 migliaia di euro (160 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 409 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive.

I ratei e risconti si riferiscono principalmente a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura.

45. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 30.322 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2014) e si riferiscono:

- per 20.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) alla fideiussione rilasciata alla società Finsec per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010). La menzionata integrazione prezzo si attiverebbe solo nel caso di approvazione di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, ipotesi peraltro remota considerando l'orientamento dell'amministrazione comunale contrario allo sviluppo edificatorio dell'area. In particolare, detta integrazione, determinata in ragione di differenti scenari dipendenti da volumetrie e relative destinazioni d'uso, potrebbe essere pari a 52 milioni di euro, ovvero variabile in funzione dei suddetti parametri;
- per 2.349 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere;
- per 7.973 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo.

Impegni

Gli impegni ammontano a 33.671 migliaia di euro (33.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (30.128 migliaia di euro).

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4.

46. Rapporti con parti correlate

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo trimestre 2015 e 31 marzo 2014 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31-mar-15	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.827	15	4	265	284	5%
Altri ricavi e proventi	41	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(1.495)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.515)	(26)	0	(580)	(606)	40%
Costi per godimento beni di terzi	(166)	(15)	0	(113)	(128)	77%
Costi per il personale	(714)	0	0	(117)	(117)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.549)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(1)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(581)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(153)	(26)	4	(545)	(567)	(371%)
Risultato da partecipazioni	(107)	0	(107)	0	(107)	100%
Proventi finanziari	65	12	10	1	23	35%
Oneri finanziari	(2.470)	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.665)	(14)	(93)	(544)	(651)	24%
Imposte del periodo	(89)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.754)	(14)	(93)	(544)	(651)	24%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.754)	(14)	(93)	(544)	(651)	24%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 211 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 35 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (281 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (226 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente ai costi di locazione ed alle spese condominiali relative alla sede della società Brioschi Sviluppo Immobiliare, all'interno dell'immobile di Frigoriferi Milanese (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31-mar-14	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	76.106	1	4	270	275	0%
Altri ricavi e proventi	1.068	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(55.698)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	16	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(11.618)	(29)	0	(724)	(753)	6%
Costi per godimento beni di terzi	(142)	0	0	(126)	(126)	89%
Costi per il personale	(739)	0	0	(91)	(91)	12%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.872)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(2)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.945)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	5.174	(28)	4	(671)	(695)	-13%
Risultato da partecipazioni	(82)	0	(82)	0	(82)	100%
Proventi finanziari	387	21	16	3	40	10%
Oneri finanziari	(3.028)	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.451	(7)	(62)	(668)	(737)	-30%
Imposte del periodo	(574)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	1.877	(7)	(62)	(668)	(737)	-39%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	1.877	(7)	(62)	(668)	(737)	-39%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 198 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 37 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte, all'affitto dei locali destinati al servizio di vigilanza del comparto di Milanofiori Nord dati in locazione ad I.S.N. (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), nonché a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (415 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (173 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente al contratto di locazione, relativo alla sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare, stipulato con la società Frigoriferi Milanese (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi) con decorrenza dall'1 gennaio 2014. I costi per il personale si riferiscono alle remunerazioni del periodo dei dirigenti del Gruppo con responsabilità strategiche.

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 marzo 2015 e al 31 dicembre 2014 sono riportati di seguito:

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31-mar-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	6.644	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	205.146	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	841	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.681	0	42.681	0	42.681	100%
Crediti verso società correlate	5.320	0	5.320	0	5.320	100%
Altri crediti	4.685	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	4.106	0	0	0	0	0%
Totale	269.423	0	48.001	0	48.001	18%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	99.617	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.507	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	7.762	5.076	9	2.677	7.762	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.367	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	23.017	0	0	0	0	0%
Totale	136.287	5.076	9	2.705	7.790	6%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	405.710	5.076	48.010	2.705	55.791	14%

Le poste patrimoniali a credito e debito verso la controllante Bastogi includono i saldi derivanti dal rapporto di consolidamento fiscale per rispettivi 2.761 migliaia di euro e 1.670 migliaia di euro, come già descritto alle note 28 e 43.

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31-dic-14	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	6.755	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	206.562	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	846	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.787	0	42.787	0	42.787	100%
Crediti verso società correlate	5.274	0	5.274	0	5.274	100%
Altri crediti	4.762	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	4.117	0	0	0	0	0%
Totale	271.103	0	48.061	0	48.061	18%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	101.112	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.406	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	7.268	4.523	53	2.692	7.268	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.102	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	23.833	0	0	0	0	0%
Totale	137.738	4.523	53	2.720	7.296	5%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	408.841	4.523	48.114	2.720	55.357	14%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31-mar-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	205.657	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(82.187)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(13.750)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(2.769)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.951	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.447				0	
PATRIMONIO NETTO	108.398	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	167.367	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	47.657	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.114	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.203	0	0	179	179	15%
Passività per imposte differite	711	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	16.929	0	0	0	0	0%
Totale	237.981	0	0	179	179	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	9.352	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.354	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	33.648	0	0	840	840	2%
Debiti tributari	5.721	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.822	1.922	650	250	2.822	100%
Altri debiti e passività correnti	5.434	0	0	935	935	17%
Totale	59.331	1.922	650	2.025	4.597	8%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	297.312	1.922	650	2.204	4.776	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	405.710	1.922	650	2.204	4.776	1%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31-dic-14	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	205.657	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(77.164)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(12.756)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.023)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	110.714	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.387				0	
PATRIMONIO NETTO	112.101	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	167.943	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	48.201	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.119	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.174	0	0	178	178	15%
Passività per imposte differite	687	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	15.762	0	0	0	0	0%
Totale	237.886	0	0	178	178	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	8.480	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.269	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	33.789	0	0	517	517	2%
Debiti tributari	5.412	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.912	2.954	650	308	3.912	100%
Altri debiti e passività correnti	4.992	0	0	975	975	20%
Totale	58.854	2.954	650	1.800	5.404	9%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	296.740	2.954	650	1.978	5.582	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	408.841	2.954	650	1.978	5.582	1%

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 mar. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %	31 mar. 2014	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	555	(1.639)	-295%	65.124	(713)	-1%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	87	0	0%	941	100	11%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(1.458)	0	0%	(42.777)	0	0%

47. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

48. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Alessandro Ticozzi dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente documento corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Brioschi e società controllate

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE AL 31 MARZO 2015

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI			
Milanofiori Energia spa	6.456	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	6.456		
INVESTIMENTI IMMOBILIARI			
Bright srl	920	Nuda proprietà - 2 appartamenti in via San Sisto, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	38.735	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.990	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.847	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.786	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.284	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.303	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.227	Immobile in via Libertà, Monza	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.594	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.616	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.
L'Orologio srl	4.127	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.
Maimai srl	6.988	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.
Milanofiori 2000 srl	58.006	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.
Milanofiori 2000 srl	58.939	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.
S'Isca Manna srl	1.384	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	205.146		
RIMANENZE			
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading
Bright srl	720	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading
Bright srl	150	Immobile in via Cybo 22, Roma	Trading
Bright srl	95	Appartamento a Pioletto (Milano)	Trading
Bright srl	300	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading
Bright srl	240	Immobile a Santa Marinella (Roma)	Trading
Bright srl	700	Immobile in via Eschilo, Roma	Trading
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading
Bright srl	105	Immobile ad Assago (Milano)	Trading
Bright srl	563	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading
Le Arcate srl	1.450	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading
Milanofiori 2000 srl	2.100	Immobile ad Assago (Milano)	Trading
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading
S'Isca Manna srl	2.370	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading
S'Isca Manna srl	1.000	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.901	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo
Lenta Ginestra srl	10.129	Terreno a Monza	Sviluppo
Lenta Ginestra srl	3.612	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo
Milanofiori 2000 srl	61.309	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo
Mip 2 srl	4.443	Immobile a Cagliari	Sviluppo
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo
S'Isca Manna srl	2.211	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo
TOTALE RIMANENZE	99.617		
TOTALE GENERALE	311.219		