



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

108° Esercizio

**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2015**

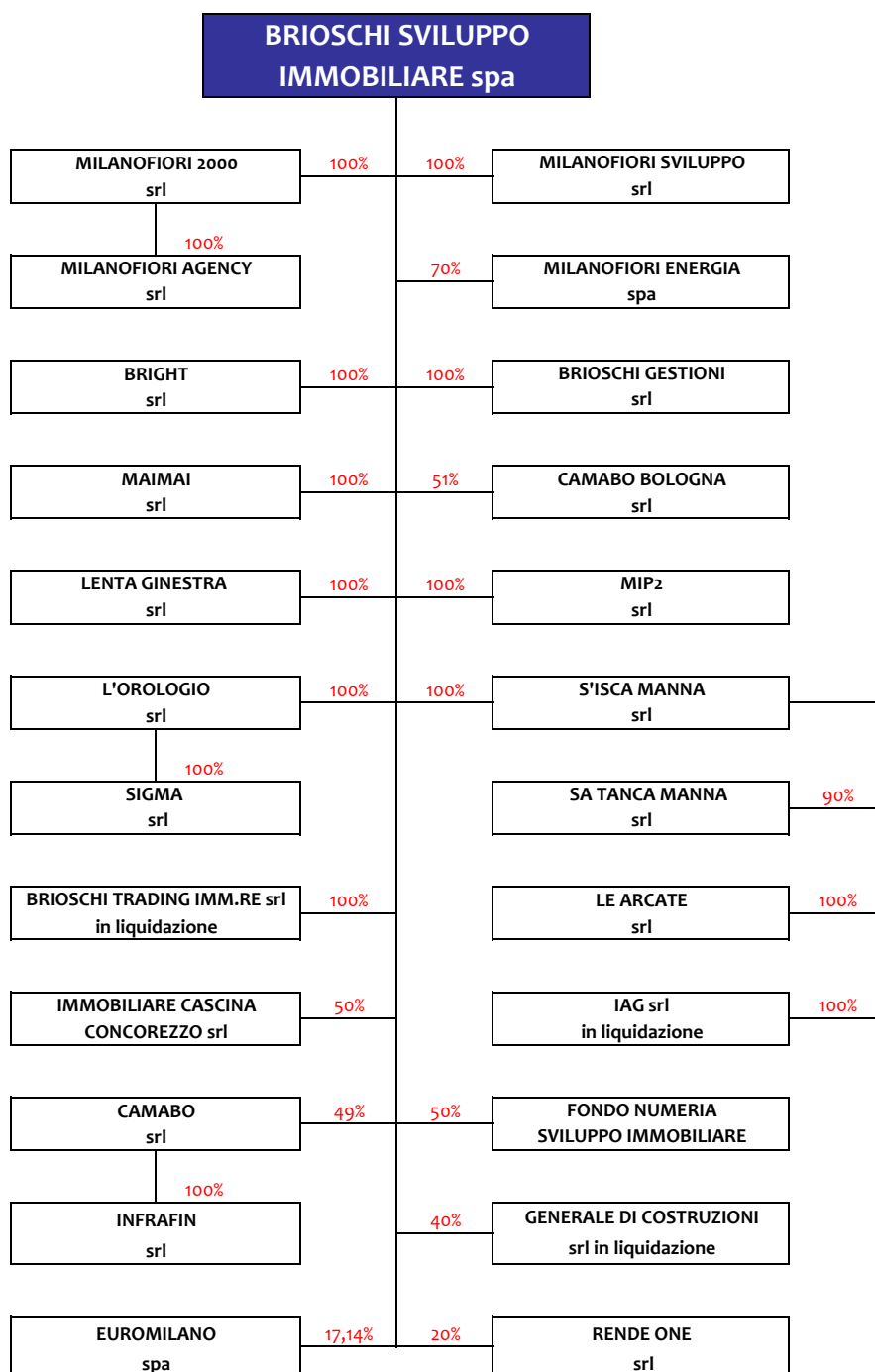
(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016)

Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
Il mercato immobiliare	pag. 11
L'azionariato	pag. 12
Il titolo	pag. 12
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	pag. 13
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 30
Dati sintetici consolidati	pag. 31
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 35
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 39
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 47
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 48
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 49
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 49
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 50
Altre informazioni	pag. 53
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 54
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2015	pag. 66
Bilancio Consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 67
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 68
Conto economico complessivo consolidato	pag. 69
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 70
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 72
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 73
Note esplicative	pag. 75
Principi contabili significativi	pag. 75
Commento dei prospetti contabili	pag. 93
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 141
Allegato 2 – Le imprese del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2015	pag. 142
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 143
Relazione della Società di Revisione	pag. 144

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 146
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 147
Conto economico complessivo	pag. 148
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 149
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 151
Rendiconto finanziario	pag. 152
Note esplicative	pag. 155
Principi contabili significativi	pag. 155
Commento dei prospetti contabili	pag. 170
<i>Attestazione del bilancio d'esercizio</i>	pag. 206
<i>Relazione della Società di Revisione</i>	pag. 207
<i>Relazione del Collegio Sindacale</i>	pag. 209
Convocazione dell'Assemblea	pag. 221

STRUTTURA DEL GRUPPO BRIOSCHI AL 31 DICEMBRE 2015



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

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

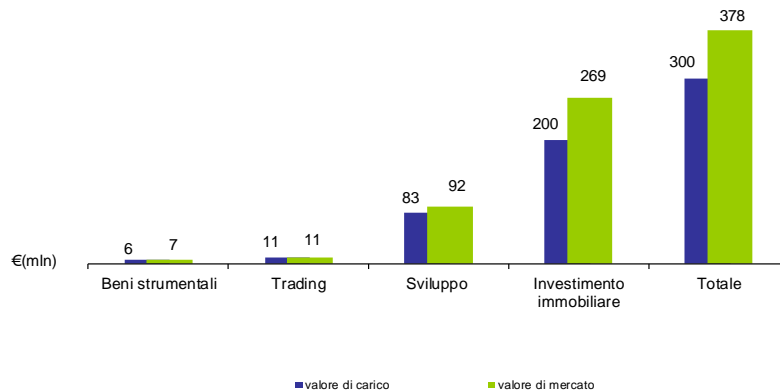
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura,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

Il Gruppo

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

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, in linea con la strategia di business, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2015, secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 378,5 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 300,3 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano) e a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2015, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

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

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

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

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

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

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

2007 - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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

2013-2015 - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobili ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 proseguono le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili.

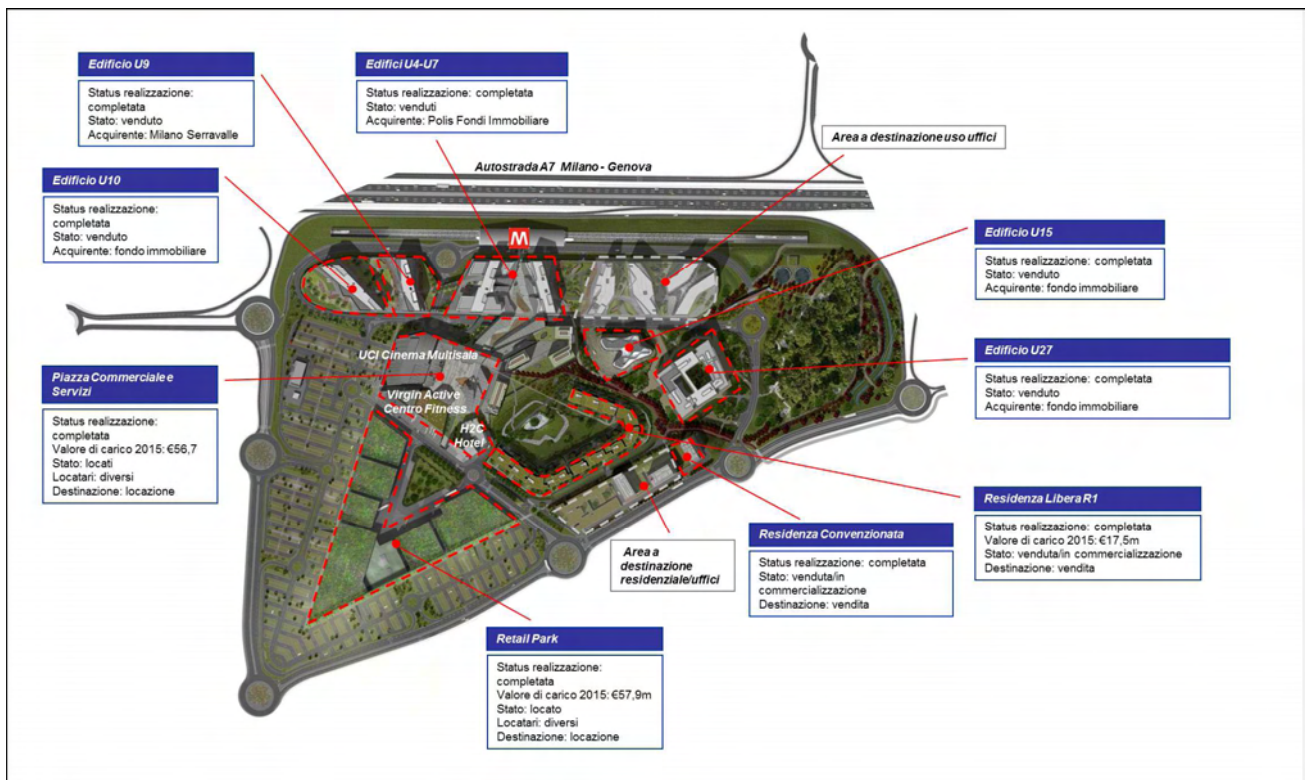
I principali progetti di sviluppo

Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord	
Proprietà:	Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo
Superficie area originaria:	360.000 mq
Slp realizzabile:	218.000 mq
Slp realizzata:	159.800 mq
Masterplan:	Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite la controllata Milanofiori 2000, è co-proprietaria, con la consociata Milanofiori Sviluppo S.r.l. nata dalla scissione di Milanofiori 2000 stessa, di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di oltre 200.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, progettato con l'obiettivo di creare un quartiere di elevata qualità ambientale, comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita,

un cinema multisala, un hotel e un centro fitness.



Alla data della Relazione la commercializzazione del complesso risulta quasi interamente completata. Per quanto riguarda gli uffici, tre immobili cielo-terra (U4, U7, U9) per un totale di circa 33.800 mq di slp sono stati ceduti a un fondo immobiliare, prima ancora di essere locati. Un ulteriore edificio, di circa 10.000 mq di slp, (U15) è stato prima integralmente locato all'azienda leader internazionale di media investment management GroupM e successivamente ceduto nel mese di febbraio 2012 ad un primario fondo immobiliare. Un altro immobile ad uso uffici (U10) è stato integralmente locato per un totale di oltre 13.000 mq di slp e quindi venduto a un fondo istituzionale nel maggio 2014. Un edificio di complessivi 22.000 mq (U27) è stato progettato e

realizzato per il conduttore Nestlè Italiana spa e successivamente venduto ad un primario fondo istituzionale nel febbraio 2014. L'area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita è stata affittata a noti marchi tra cui Leroy Merlin e Pittarosso, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, sono presenti primari operatori del settore: tra gli altri, il Panino Giusto, Autogrill e Mc Donald, con un punto di ristorazione Mc Drive. Sono stati inoltre locati spazi dedicati a un asilo nido e a uno sportello bancario, ad integrazione dei servizi offerti agli affittuari del complesso e ai proprietari delle residenze libere e convenzionate, già in buona parte commercializzate. Alla data della presente relazione sono stati avviati i lavori di costruzione di un ulteriore immobile ad uso uffici ("U16") di circa 1.800 mq, già interamente locato e la cui ultimazione e consegna al conduttore è prevista nel quarto trimestre del 2016.

Complesso di via Darwin, Milano

Complesso di via Darwin (Milano)	
Proprietà:	Brioschi Sviluppo Immobiliare
Superficie area:	36.500 mq
Masterplan:	Dante O. Benini & Partners Architects

Nella zona Navigli di Milano si trova il progetto di recupero del complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese), un insieme omogeneo di edifici che si estende su un'area di circa 36.500 mq. L'intervento di sviluppo ha previsto la riqualificazione dei singoli corpi di fabbrica e il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici storici per circa 21.500 mq. Nel complesso sono state inoltre realizzate, su progetto dello studio Dante O. Benini & Partners Architects, tre nuove strutture integrate nel comparto esistente, per altri circa 15.000 mq, oltre a un parcheggio interrato.

<p>Lotto 2 (Edifici 29, 31, A, B, C)</p> <p>Status realizzazione: completata Valore di carico 2015: €33m Stato: locato/fin commercializzazione Locatari: diversi (tra cui Starcom Italia, ZenithOptimedia Group, Nuova Accademia di Belle Arti – NABA, Domus Academy) Destinazione: locazione</p>	<p>Lotto 1 (Edifici 1, 8, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 26-27) + Autorimessa</p> <p>Status realizzazione: completata Valore di carico 2015: €19m Stato: locato Locatari: diversi (tra cui Nuova Accademia di Belle Arti – NABA) Destinazione: locazione</p>	<p>Lotto 1 (Edifici 1a, 1b, 7)</p> <p>Status realizzazione: completata Stato: ceduto Acquirente: SAS Institute</p>

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud
Proprietà: Infracin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 310.000 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infracin, Brioschi possiede il 49% di un'area di circa 1.100.000 mq compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e terziaria. Frutto di un processo di dialogo operativo fra diversi interlocutori (Comune, urbanisti, ambientalisti, realtà attive sul territorio quali la Società Agricola Triulza e Comunità Nuova) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, il progetto di sviluppo dell'area

prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

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

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

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

Il mercato immobiliare

Il 2015 sembra rappresentare l'anno di congiuntura tra la fine del ciclo di recessione e l'inizio della ripresa economica del settore immobiliare. Nonostante i segnali di crescita siano ancora deboli, l'anno 2015 chiude con 963.903 transazioni con un rialzo del 4,7%, che corrisponde a oltre 43 mila unità compravendute in più rispetto al 2014¹.

A trainare il mercato sono stati il comparto residenziale (+6,5%) e le pertinenze (+4,3%); il commerciale si è assestato su una modesta crescita dell'1,9%, mentre il mercato degli immobili a destinazione terziaria e quello ad uso produttivo (capannoni e industrie) hanno chiuso l'anno ancora in calo con una perdita rispettivamente dell'1,9% e del 3,5%.

Strettamente correlato al positivo andamento del settore residenziale, nel corso del 2015 il capitale complessivamente concesso per i mutui ipotecari è stato pari a circa 23 miliardi di euro, con un aumento di quasi 4 miliardi di euro rispetto a quanto erogato nel 2014, pari a una variazione percentuale del 20%.

Per quanto riguarda il terziario, un dato incoraggiante arriva dalla crescita degli investimenti esteri che nei primi 9 mesi dell'anno hanno toccato la quota di 5,1 miliardi, 86% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e con una crescita del 24% rispetto alla media degli ultimi 10 anni. Seppure i valori siano ancora lontani dai dati del 2007, costituiscono un indicatore del continuo miglioramento della fiducia di operatori stranieri che avevano abbandonato l'Italia nel periodo successivo la crisi. Con riferimento al mercato direzionale milanese il 90% del volume investito ha riguardato capitale di origine straniera².

L'andamento tendenziale registrato dal mercato immobiliare durante l'anno lascia intravedere un ulteriore segnale di ripresa nel 2016, confermato da un generale modesto ottimismo da parte degli operatori di settore³. In un orizzonte di medio termine sono infatti attese prospettive di miglioramento, anche se persistono rilevanti fattori di incertezza legati alla mancanza di una solida domanda domestica e al peso dei crediti sofferenti che gravano ancora sul sistema bancario.

In tale contesto le previsioni di ripresa non sono escluse dal rischio di un ulteriore eccesso di offerta sul mercato, con un conseguente ribasso dei prezzi, cominciato in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite.

¹ Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, IV trimestre 2015 e sintesi annua, marzo 2016

² CBRE Research 2015

³ Nomisma, 3° Osservatorio Immobiliare 2015 di Nomisma, novembre 2015

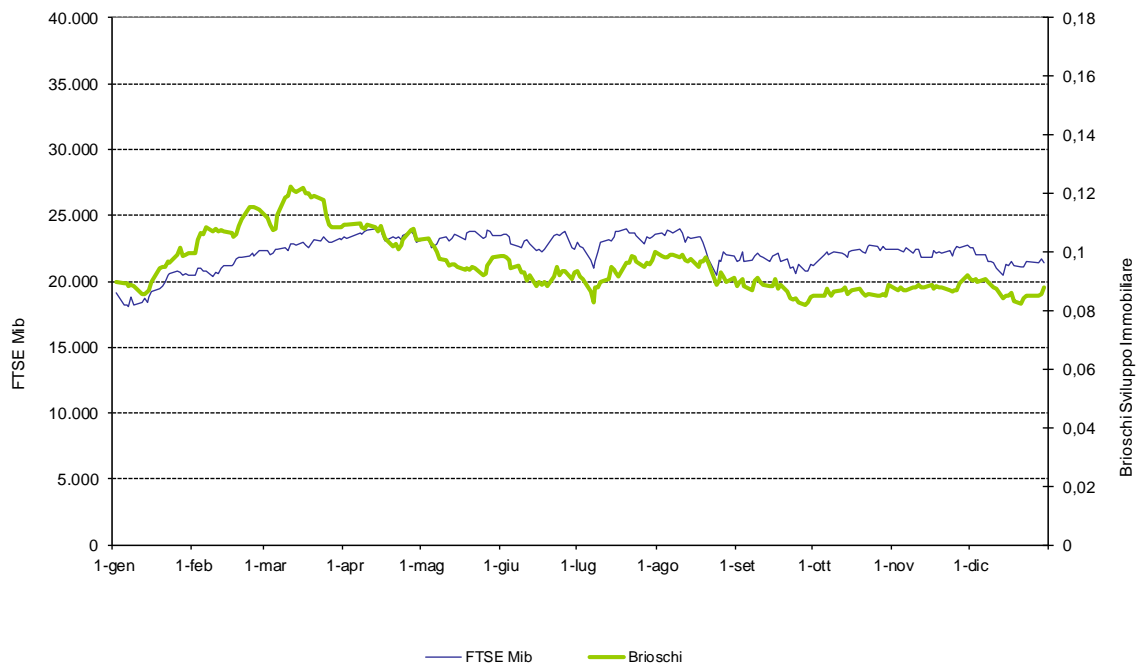
L'azionariato

Al 23 marzo 2016, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Milaninvest Real Estate spa	14,540%
Ida Barberis	3,559%

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2015, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 840 migliaia di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



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

Premessa

Il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa ha elaborato nel marzo 2006 una nuova versione del Codice di Autodisciplina delle società quotate, redatto nel 1999 e successivamente aggiornato da ultimo nel luglio 2015 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina"). La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), datata al 23 marzo 2016, illustra il sistema di Corporate Governance di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (di seguito, "Brioschi") in vigore nel corso dell'esercizio 2015 ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina. Ai sensi dell'art.123-bis del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modificazioni (di seguito, il "TUF"), la Relazione illustra le pratiche di governo societario, le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli azionisti, oltre alla composizione e al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Brioschi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 28 aprile 2016, in prima convocazione, e per il 29 aprile 2016 in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2015. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico ed è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

Profilo dell'emittente

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2015 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Si specifica che, alla data della presente Relazione, il controllo sulla Società, come definito ai sensi dell'art. 93 del TUF, è esercitato da Bastogi spa, che detiene una partecipazione pari al 50,057% del capitale sociale di Brioschi. Al 31 dicembre 2015 la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri nominati dall'Assemblea del 29 aprile 2015, i quali rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 29 aprile 2015 per il triennio 2015-2017, cioè fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci, alla responsabilità degli amministratori e dei sindaci, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 29 aprile 2014 l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del

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

Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis TUF)

Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2015 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

Restrizioni al trasferimento delle azioni

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

Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale

Alla data della Relazione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del TUF, i soci di Brioschi, che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale della società superiore al 2% del capitale sociale sottoscritto, sono riportati nella tabella che segue.

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Milaninvest Real Estate spa	14,540%
Ida Barberis	3,559%

Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo

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

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

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

Restrizioni al diritto di voto

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

Accordi tra azionisti

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

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

Nell'ambito della convenzione bancaria di Brioschi efficace dal 23 maggio 2014, che ha previsto la ridefinizione dell'indebitamento finanziario di Brioschi e di alcune società dalla stessa controllate, alla data della Relazione, sono in essere clausole che prevedono il decadimento di alcuni accordi di finanziamento in caso di mutamento dell'assetto proprietario di Brioschi o di sue controllate (se non preventivamente autorizzato dalle controparti bancarie). In particolare si fa riferimento ai contratti di finanziamento di Brioschi erogati da Unicredit spa a valere sul complesso immobiliare di via Darwin – Lotto 2 a Milano; al contratto di finanziamento erogato a Lenta Ginestra da Banca Nazionale del Lavoro spa, garantito dall'ipoteca sull'area di Monza; oltre al leasing finanziario sottoscritto tra Milanofiori 2000 e un pool di istituti di credito, avente ad oggetto la piazza commerciale del complesso di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

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

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

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

Attività di direzione e coordinamento

Al 31 dicembre 2015 Brioschi non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C., dal momento che la controllante Bastogi si limita ad esercitare i diritti e le prerogative proprie di ciascun socio e non si occupa della gestione di Brioschi, la quale è integralmente affidata alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa Brioschi.

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

Compliance

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

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

Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie

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

Composizione

Ai sensi dello Statuto vigente, il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri variabile da un minimo di 3 a un massimo di 7. Gli amministratori rimangono in carica per un periodo non superiore a 3 esercizi e possono essere rieletti a norma dell'art. 2383 C.C. L'Assemblea del 29 aprile 2015 ha determinato in 7 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione che rimarranno in carica fino all'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. La nomina degli amministratori è avvenuta sulla base del meccanismo del voto di lista: dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono stati nominati i signori Luigi Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (Amministratore Delegato), Fabrizio Colombo, Giuseppe Di Giovanna, Elisabet Nyquist, Mariateresa

Salerno; dalla lista di minoranza presentata dal socio Milaninvest Real Estate spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I curricula di ciascun amministratore sono disponibili online sul sito della Società (www.brioschi.it) nella sezione *Organi Statutari*. Nella tabella che segue si riporta l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Prima nomina ²	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi ⁴
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina ³		
Luigi Pezzoli	Presidente	29/04/15	M	30/04/09	*				100%	-
Matteo Cabassi	Amministratore Delegato	29/04/15	M	28/04/05	*				100%	-
Fabrizio Colombo	Consigliere	29/04/15	M	28/04/05		*	*		89%	7
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*			100%	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	29/04/15	m	27/04/12		*	*	*	89%	-
Elisabet Nyquist	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*	*	*	100%	-
Mariateresa Salerno	Consigliere	29/04/15	M	27/04/12		*	*	*	100%	6

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

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

³ Secondo l'interpretazione sostanziale dei criteri stabiliti dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina.

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

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2015:

- Consiglio di Amministrazione: 9 (di cui 6 dal Consiglio di Amministrazione attualmente in carica)
- Comitato controllo e rischi: 9 (di cui 2 dal Comitato attualmente in carica)
- Comitato remunerazioni: 2 (di cui 1 dal Comitato attualmente in carica)

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

Componenti	Comitato per le remunerazioni		Comitato controllo e rischi	
	Carica	% presenza riunioni del comitato	Carica	% presenza riunioni del comitato
Luigi Pezzoli				
Matteo Cabassi				
Fabrizio Colombo	Membro	100%	Membro	86%
Giuseppe Di Giovanna				
Marco Abramo Lanza	Membro	100%	Membro	33%
Elisabet Nyquist	Membro	100%	Membro	100%
Mariateresa Salerno	Presidente	100%	Presidente	100%

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

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

amministratore, al 31 dicembre 2015, in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

<i>Consigliere</i>	<i>Carica</i>	<i>Società</i>	<i>N° incarichi</i>
Luigi Pezzoli	-	-	-
Matteo Cabassi	-	-	-
Fabrizio Colombo	Consigliere Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo	Geox spa BNP Paribas for Innovation Italia srl Acciaieria Arvedi spa Credit Agricole Vita spa Finarvedi spa Sistemi Informativi srl Value Transformation Services spa	7
Giuseppe Di Giovanna	-	-	-
Marco Abramo Lanza	-	-	-
Elisabet Nyquist	-	-	-
Mariateresa Salerno	Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Consigliere Presidente del Collegio Sindacale Presidente del Collegio Sindacale	Digicast spa RCS Produzioni spa RCS Produzioni Milano spa STAR Capital spa sgr SNAI spa Venice Shipping & Logistics spa	6

Induction Programme

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

Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 9 riunioni (con riferimento al precedente Consiglio in carica: 18 marzo, 24 marzo, 8 aprile; con riferimento all'attuale Consiglio in carica: 11 maggio, 15 maggio, 13 luglio, 28 agosto, 13 novembre, 3 dicembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. Il numero delle assenze, peraltro sempre giustificate, è stato alquanto contenuto. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente superiore all'ora. Alla data della Relazione per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato 4 riunioni, e ha già tenuto 1 incontro nei primi mesi dell'anno. Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Brioschi e delle società dalla stessa controllate. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e indirettamente strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Brioschi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo di cui la società è a capo, il sistema di governo societario di Brioschi e la struttura del Gruppo di cui la società è a capo. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dal Collegio Sindacale, dall'organismo di vigilanza, nonché dalla funzione di internal audit, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo dei rischi. In relazione alla remunerazione degli amministratori, nella riunione dell'11 maggio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la ripartizione dell'intero

emolumento annuo stabilito dall'Assemblea il 29 aprile 2015, determinando il compenso spettante a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione.

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

Organi delegati

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

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione sulla base del meccanismo del voto di lista. È stato pertanto nominato Presidente il primo candidato – Luigi Pezzoli – indicato sulla lista presentata dal socio di maggioranza, risultata eletta con il maggior numero di voti. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente Luigi Pezzoli alcuni poteri operativi, in particolare di:

- dare esecuzione alle deliberazioni degli organi sociali;
- sottoscrivere direttamente o tramite propri procuratori speciali, dichiarazioni, resoconti o segnalazioni prescritti dalle norme tributarie per l'applicazione di imposte, tasse e tributi;
- di compiere presso pubbliche amministrazioni tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere, in conformità di legge, autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi e altri atti concessori o autorizzativi;
- aprire, chiudere conti correnti ed operare sugli stessi nei limiti dei fidi concessi;
- assumere, licenziare ed esercitare il potere disciplinare sui dirigenti.

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

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

L'11 maggio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Matteo Cabassi Amministratore Delegato della Società, conferendogli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'esclusione delle seguenti operazioni che rimangono di pertinenza del Consiglio di Amministrazione:

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

L'Amministratore Delegato ha inoltre la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e, con periodicità almeno trimestrale, riferisce al Consiglio di

Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

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

Altri Consiglieri esecutivi

Alla data del 31 dicembre 2015 risultano consiglieri esecutivi l'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e il Presidente Luigi Pezzoli, in virtù delle deleghe conferite loro. La regolare informativa dell'Amministratore Delegato e degli altri consiglieri esecutivi al Consiglio di Amministrazione garantisce un continuo aggiornamento del Consiglio stesso sulla realtà del Gruppo e sulle dinamiche aziendali.

Amministratori indipendenti

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto tra gli interessi della Società e quelli dell'azionista di controllo siano valutati con indipendenza di giudizio. Al 31 dicembre 2015 nel Consiglio di Amministrazione sono presenti tre amministratori che possiedono i requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF - Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno - e un amministratore che possiede i requisiti di indipendenza previsti dal TUF - Fabrizio Colombo. Il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei sindaci, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, in occasione della riunione del Consiglio di Amministrazione tenuta l'11 maggio 2015, attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno avuto modo di confrontarsi in assenza degli altri amministratori, in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni, di cui sono membri.

Lead Independent Director

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario designare un amministratore indipendente quale *Lead Independent Director*, dal momento che il Presidente non rappresenta il principale responsabile della gestione dell'impresa e non esercita il controllo sulla Società.

Trattamento delle informazioni societarie

Dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a regolare le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla Società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. Il 27 marzo 2006 il Consiglio di Amministrazione ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla nuova normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre dall'1 aprile 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura. Tale procedura contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate o potenzialmente privilegiate, intendendosi per tali, ai sensi dell'art. 181 del TUF, le informazioni di carattere preciso non rese pubbliche, concernenti, direttamente o indirettamente, uno o più emittenti strumenti finanziari o uno o più strumenti finanziari e che, se rese pubbliche, potrebbero influire in modo sensibile sui prezzi di tali strumenti finanziari.

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, con deliberazione del 27 marzo 2006 e successive integrazioni, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate, su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di internal dealing e disciplina le modalità di comunicazione alla Società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della Società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle

comunicazioni. Il regolamento, nelle sue linee guida, è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

Comitati interni al Consiglio

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

Comitato per le nomine

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

Comitato per le remunerazioni

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni. L'11 maggio 2015 sono stati nominati membri del comitato per le remunerazioni gli amministratori non esecutivi Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, anche dal Codice di Autodisciplina. Il comitato per le remunerazioni è l'organo incaricato a formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2015, il comitato per le remunerazioni ha tenuto due riunioni, di cui è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica della politica di remunerazione e dei criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, il monitoraggio dell'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e la verifica della loro applicazione sulla base delle informazioni fornite dalla direzione, nonché per la formulazioni delle proposte dei compensi a norma dell'art. 2389 comma 3 del codice civile. Al comitato per le remunerazioni non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni. Con delibera del 29 aprile 2015, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro lordi. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ripartire l'intero emolumento annuo in parti uguali tra ciascuno dei 7 amministratori. Ha inoltre disposto, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di riconoscere al comitato per le remunerazioni 1.000 euro lordi annui per ciascun membro e al comitato controllo e rischi 5.000 euro lordi annui per ciascuno dei componenti. Il 13 luglio 2015, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso deliberato dall'Assemblea dei soci, ai sensi dell'art. 2389 C.C., 150.000 euro lordi annui a Luigi Pezzoli, per la carica di Presidente, e 300.000 euro

lordi annui a Matteo Cabassi, per la carica di Amministratore Delegato. Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2015, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

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

Comitato controllo e rischi

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi, nominando l'11 maggio 2015 quali suoi membri Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti amministratori indipendenti secondo i criteri previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, dal Codice di Autodisciplina. A Mariateresa Salerno, con una consolidata esperienza in materia contabile e finanziaria, è stato conferito l'incarico di Presidente del comitato. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

- (i) assistere il Consiglio di Amministrazione nell'espletamento dei compiti fornendo pareri preventivi in materia di controllo e gestione dei rischi;
- (ii) valutare, unitamente al Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (iii) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- (iv) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione internal audit;
- (v) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di internal audit;
- (vi) potere chiedere alla funzione di internal audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- (vii) riferire al consiglio, almeno semestralmente, in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (viii) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Nel 2015 il comitato controllo e rischi ha tenuto 9 riunioni (di cui 7 dal comitato attualmente in carica) delle quali è stato redatto il relativo verbale. Tra le attività svolte si segnalano i lavori di monitoraggio del sistema di controllo interno e del piano di audit affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Il comitato, in collaborazione con gli altri organi di controllo e il personale interno competente in materia, ha inoltre vigilato sul corretto utilizzo dei principi contabili e sull'efficacia del processo di revisione legale dei conti, nonché svolto le attività previste nell'ambito delle funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società. Alla data della Relazione, il comitato controllo e rischi ha già tenuto due riunioni nell'esercizio in corso.

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire,

attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si avvale di una struttura che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società dell'Amministratore Delegato e degli altri organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria dal comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione, in data 24 marzo 2015, ha approvato, sentito il parere del Collegio Sindacale, il piano di audit per l'esercizio in corso.

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

Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabile della funzione di internal audit

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

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

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

Nel corso del 2015, in particolare, in ottemperanza a quanto previsto nel piano di audit, sono state svolte attività di verifica, tra l'altro, nell'ambito dell'attività di commercializzazione immobiliare, dell'amministrazione e controllo, del processo degli acquisti, della funzione IT e della sicurezza sul lavoro. Non sono emerse situazioni rilevanti tali da richiedere la condivisione di specifiche relazioni con il presidente del Collegio Sindacale e del comitato controllo e rischi, e del Consiglio di Amministrazione.

Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001

Il Consiglio di Amministrazione, a partire dal 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un organismo di vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. L'organismo di vigilanza al 31 dicembre 2015 risulta composto da Mariateresa Salerno, Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, nominati l'11 maggio 2015 dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015/2017. Nel corso dell'esercizio, l'organismo di vigilanza ha tenuto 15 incontri durante i quali ha monitorato i lavori di aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001 al fine di integrare i profili di rischio già individuati sulla base delle evoluzioni normative e giurisprudenziali. Si segnalano inoltre i lavori in materia di sicurezza e di monitoraggio delle aree e degli eventi sensibili. Per lo svolgimento delle sue funzioni l'organismo di vigilanza ha potuto disporre di un budget di spesa annuo di 10.000 euro, così come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

Società di Revisione legale dei conti

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Ai sensi dell'art.19 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione, previo parere obbligatorio del Collegio Sindacale, nomina il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari tra soggetti in possesso di diploma di laurea in discipline economiche o giuridiche e di un'esperienza almeno triennale maturata in posizione di adeguata responsabilità presso l'area amministrativa, finanziaria, del controllo di gestione o in analoghi settori. Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve inoltre possedere, pena decadenza dalla carica, i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha confermato Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi, dirigente della Società laureato in discipline economiche con una consolidata esperienza professionale nell'area amministrativa e finanziaria.

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

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

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il 26 febbraio 2010 la Società ha stabilito una procedura in materia di operazioni con parti correlate, successivamente aggiornata a decorrere dall'1 dicembre 2010, sulla base di quanto disposto dal regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e come in seguito modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e altri aggiornamenti. La procedura individua come operazioni con parti correlate i trasferimenti di risorse, di servizi o obbligazioni fra la Società e parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo. La procedura definisce le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza. Sono operazioni di maggiore rilevanza le operazioni con parti correlate in cui almeno uno degli indici di rilevanza, applicabili a seconda della specifica operazione, attualmente indicati al paragrafo 1.1. dell'allegato 3 al menzionato regolamento, risulti superiore alla soglia del 5%, ovvero alla soglia del 2,5% nei casi di cui al paragrafo 1.2 dello stesso allegato. Sono operazioni di minore rilevanza le operazioni di valore complessivo, per singola operazione, superiore a 200.000 euro ma diverse dalle operazioni di maggiore rilevanza. Le operazioni di maggiore rilevanza devono essere approvate dal Consiglio, con il parere motivato vincolante del comitato per le operazioni con parti correlate, identificato nel comitato controllo e rischi. Il Consiglio di Amministrazione della Società può approvare le operazioni di maggiore rilevanza anche in caso di parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate qualora, se consentito dallo Statuto della Società, l'Assemblea ordinaria dei soci della Società abbia previamente autorizzato il compimento dell'operazione; e l'operazione sia approvata dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei soci non correlati che partecipano alla votazione, sempre che questi ultimi rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto. In caso di operazioni con parti correlate di minore rilevanza, il comitato per le operazioni con parti correlate esprime, prima dell'approvazione da parte dell'organo societario competente, un parere motivato non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. La procedura individua, inoltre, i casi di esenzione dall'applicazione della procedura stessa, includendovi in particolare le operazioni ordinarie concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard; le operazioni con o tra controllate e quelle con società collegate, a condizione che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita

rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* dove è disponibile il documento. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2015 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2015, cui si rinvia.

Collegio Sindacale

Nomina dei sindaci

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

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

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

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

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

- qualora si debba provvedere alla sostituzione dei sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina del sindaco o dei sindaci, con l'eventuale indicazione del Presidente del Collegio (per il caso in cui non siano

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

Sindaci

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti ha nominato il Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2015-2017. I sindaci effettivi risultati eletti dalla lista di maggioranza sono: Gigliola Adele Villa e Roberto Castoldi. 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: Ambrogio Brambilla, selezionato dalla lista di maggioranza, e Andrea Di Bartolomeo, nominato dalla lista di minoranza.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2015. I curricula dei sindaci sono a disposizione del pubblico sul sito internet della Società (www.brioschi.it).

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Indipendenti	% presenze ²	Numero altri incarichi ³	Società in cui sono riscoperti altri incarichi
Roberto Santagostino	Presidente	29/04/15	m	*	73%	5	De Longhi Industrial sa, Findomestic Banca spa, Finpiemonte spa, Procos spa, Targetti Sankey Spa
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	88%	1	Bastogi spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	100%	1	Finalto spa
Andrea Di Bartolomeo	Sindaco supplente	29/04/15	m	*			
Ambrogio Brambilla	Sindaco supplente	29/04/15	M	*			

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

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

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto complessivamente 11 riunioni (di cui nove dal Collegio attualmente in carica), della durata media di circa due ore, e ha partecipato con regolare frequenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. I sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici. Il Collegio Sindacale ha valutato l'indipendenza dei propri membri nella prima occasione utile dopo la loro nomina, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestati dalla stessa Società di Revisione a Brioschi ed alle società dalla stessa controllate. Si precisa inoltre che il sindaco, che per conto proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società, è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Rapporti con gli azionisti

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

Assemblee

Ai sensi dell'art. 11 e successivi dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società (www.brioschi.it), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte. Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 11 dello Statuto i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C., l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta del 29 aprile 2015 hanno partecipato tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

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

Ulteriori pratiche di governo societario

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

Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Dalla chiusura dell'esercizio 2015 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2014, nel corso del precedente esercizio il Gruppo ha completato il processo di ridefinizione degli impegni di natura finanziaria ripristinando la normale operatività dei finanziamenti e riducendo in modo significativo l'esposizione verso il sistema bancario. Nel 2015, grazie al perfezionamento di alcuni accordi transattivi, si è inoltre significativamente ridotto lo scaduto di natura commerciale definendo, nel contempo, significative posizioni in contestazione. Nel corso dell'esercizio sono inoltre proseguite le attività di cessione degli immobili minori e si è registrata la ripresa, seppur graduale, delle attività di sviluppo, con la sottoscrizione nel mese di febbraio 2016 di un accordo per la realizzazione e la locazione di un immobile a uso uffici di circa 1.800 mq a Milanofiori Nord.

Brioschi chiude l'esercizio 2015 con un utile operativo di 5,1 milioni di euro, rispetto a 8,9 milioni di euro al 31 dicembre 2014. Il risultato operativo include proventi di natura non ricorrente riconducibili a due accordi transattivi per complessivi circa 7,3 milioni di euro e svalutazioni di beni immobiliari per circa 1,2 milioni di euro, mentre il 2014 rifletteva i margini delle cessioni degli edifici "U27" e "U10" di Milanofiori Nord per complessivi 17,2 milioni di euro, i canoni di locazione dei menzionati immobili per 1,5 milioni di euro e svalutazioni di beni immobiliari per circa 6,4 milioni di euro. Al netto delle menzionate componenti, nel corso del 2015 la gestione operativa ha dunque evidenziato un passivo di 1 milione di euro, causa la mancanza di cessioni immobiliari significative e la contrazione dei canoni di locazione.

La gestione finanziaria migliora riducendo il passivo da 10,4 milioni di euro a 10,1 milioni di euro, principalmente grazie alla riduzione dell'indebitamento bancario consuntivata nel corso del 2014.

Il risultato netto è pertanto negativo di 6,1 milioni di euro, rispetto a 5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Sotto il profilo patrimoniale, nel periodo in esame il capitale investito netto consolidato non ha mostrato variazioni significative, passando da 329 milioni di euro al 31 dicembre 2014 a 331 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2015 è di 108 milioni di euro, rispetto a 112 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è principalmente riconducibile alla perdita complessiva dell'esercizio, che riflette il risultato negativo dell'esercizio, al netto di utili da valutazione degli strumenti finanziari derivati contabilizzati direttamente a patrimonio netto per 1,8 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2015, la posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 223 milioni di euro, rispetto a 217 milioni al 31 dicembre 2014.

Il patrimonio immobiliare consolidato al 31 dicembre 2015 ammonta a 300 milioni di euro rispetto a 314 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 378 milioni di euro, rispetto ad un valore di 393 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

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

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

CONTTO ECONOMICO	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.442	92.834
Altri ricavi e proventi	6.973	14.676
- di cui non ricorrenti	6.242	0
Variazioni delle rimanenze	(7.378)	(63.133)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0	(87)
Costi per servizi	(6.683)	(17.843)
Costi per godimento beni di terzi	(609)	(614)
Costi per il personale	(2.963)	(2.784)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.991)	(8.470)
Accantonamenti	1.022	(583)
- di cui non ricorrenti	1.022	0
Altri costi operativi	(2.716)	(5.058)
RISULTATO OPERATIVO	5.097	8.938
Risultato da partecipazioni	(182)	(606)
Proventi (oneri) finanziari netti	(10.071)	(10.384)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.156)	(2.052)
Imposte dell'esercizio	(930)	(3.065)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.086)	(5.117)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.086)	(5.117)
ATTRIBUIBILE A:		
Gruppo	(6.063)	(5.023)
Azionisti Terzi	(23)	(94)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2015	31 dic 2014
Immobili, impianti e macchinari	6.736	6.755
Investimenti immobiliari	197.487	206.562
Partecipazioni	42.649	42.787
Rimanenze	93.649	101.112
Altre attività correnti e non correnti	31.923	27.793
(Altre passività correnti e non correnti)	(41.267)	(55.657)
CAPITALE INVESTITO NETTO	331.177	329.352
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.515	110.714
Capitale e riserve di terzi	1.409	1.387
PATRIMONIO NETTO	107.924	112.101
(Disponibilità liquide)	(7.344)	(23.833)
Debiti verso banche	11.216	8.480
Debiti da leasing finanziari	2.355	2.269
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.227	(13.084)
Debiti verso banche	157.938	167.943
Debiti da leasing finanziari	46.126	48.201
Altre passività finanziarie	12.962	14.191
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	217.026	230.335
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	223.253	217.251
FONTI DI FINANZIAMENTO	331.177	329.352

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

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Rapporto di indebitamento	2,07	1,94

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente riflette i pagamenti effettuati per la definizione transattiva di alcune posizioni debitorie e la riduzione patrimoniale conseguente la perdita complessiva dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,67	0,66

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

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,98	1,04

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

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Loan To Value (LTV)	59%	55,3%

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

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	173	181
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,22	0,23

L'indice Net Asset Value è determinato rettificando il patrimonio netto consolidato in ragione del valore equo del portafoglio immobiliare e degli strumenti finanziari. Nella valutazione al valore equo dei debiti finanziari, si è considerata esclusivamente la variabilità dei tassi di interesse e non anche quella degli spread sui debiti in essere. Nel calcolo vengono inoltre considerati gli effetti fiscali applicabili; con riferimento al patrimonio immobiliare, i beni in rimanenza hanno scontato le aliquote fiscali massime applicabili, mentre i beni immobilizzati un'aliquota media determinata forfettariamente al 20%, in linea con la prassi comunemente accettata.

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

La contrazione nel valore degli indicatori in oggetto è principalmente attribuibile alla riduzione del valore di mercato del patrimonio immobiliare di proprietà e al risultato del conto economico complessivo dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Redditività operativa delle vendite	22,57%	24,8%

L'indice in oggetto è determinato come rapporto tra il Margine operativo lordo ed i Ricavi delle vendite e delle prestazioni. Il Margine operativo lordo è determinato come reddito operativo dedotti gli ammortamenti, gli accantonamenti, le svalutazioni, le perdite di valore, comprese quelle relative ai beni immobili merce incluse nella voce "Variazione delle rimanenze", e le componenti di costo e ricavo non ricorrenti.

Il valore dell'indicatore conferma un trend stabilmente superiore al 20%. Il lieve peggioramento rispetto al 2014 è principalmente riconducibile alla riduzione degli affitti e alla cessione di alcuni immobili minori.

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

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, hanno un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi si relaziona. Dal 2008 ad oggi, la situazione di crisi dei mercati finanziari e i suoi effetti sul mercato della liquidità si sono tradotti in un progressivo rallentamento dell'economia reale, con importanti ripercussioni sulle attività di sviluppo imprenditoriale, di cui il Gruppo si occupa.

Sebbene nel corso del 2015 le prospettive macroeconomiche dei paesi avanzati abbiano mostrato un chiaro miglioramento, all'inizio del 2016 sono tuttavia emerse nuove e significative tensioni sui mercati, principalmente riconducibili alla debolezza delle economie emergenti.

In area euro permane una certa fragilità causata dall'indebolimento della domanda estera e la discesa dei corsi petroliferi.

In Italia la ripresa prosegue con gradualità e non senza incertezze. Si indebolisce la spinta delle esportazioni per il calo della domanda dei paesi extraeuropei. Migliora invece la domanda interna anche per effetto dei consumi delle famiglie sostenuti dal positivo andamento del mercato interno del lavoro. Il tasso di disoccupazione rimane comunque elevato e ciò costituisce un elemento critico per una stabile ripresa economica. Gli investimenti hanno mostrato una dinamica modesta sebbene si siano attenuate le difficoltà del settore dell'edilizia e delle costruzioni, che ha registrato nell'esercizio una stabilizzazione dopo la prolungata fase di recessione. Migliorano invece le condizioni generali di accesso al credito che, unitamente al consolidamento nella ripresa del reddito disponibile per cui risulta fondamentale il continuo sostegno delle politiche economiche, potrebbero permettere un miglioramento nella crescita economica nel prossimo biennio. Permangono peraltro rischi significativi, tra i quali molto rilevanti quelli associati al contesto internazionale: in particolare la possibilità di un rallentamento delle economie emergenti che potrebbe rivelarsi più marcato e duraturo di quanto finora ipotizzato e avere forti ripercussioni sui mercati finanziari e valutari.

Per i motivi riportati, l'evoluzione generale dell'economia per il 2016 si presenta comunque incerta; in particolare le prospettive per il prossimo biennio dipenderanno molto dal vigore della ripresa degli investimenti, dall'efficacia delle politiche economiche e dalla stabilità dei mercati finanziari, anche in relazione alle dinamiche macroeconomiche globali.

Peraltro, anche in assenza di recessione economica o deterioramento del mercato del credito, ogni evento macroeconomico suscettibile di avere effetti negativi nel settore in cui il Gruppo opera, potrebbe incidere in maniera significativa sulle prospettive e sull'attività del Gruppo, nonché sui suoi risultati economici e sulla sua situazione finanziaria.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

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

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

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

Sebbene le condizioni del settore immobiliare siano in graduale miglioramento permangono tuttavia rilevanti profili di incertezza. Nonostante nel corso dell'esercizio si sia arrestato il calo dei prezzi degli immobili, la situazione rimane infatti preoccupante dal momento che lo stock di invenduto è ancora elevato e questo può costituire un importante fattore di rischio per la dinamica futura dei prezzi.

Gli indicatori prospettici prefigurano la prosecuzione del miglioramento nei prossimi mesi anche se permane un certo livello di fragilità principalmente riconducibile alle incertezze derivanti dalle dinamiche dei prezzi, dalla ripresa degli investimenti e dal consolidamento nella ripresa del reddito disponibile.

Rischi connessi all'attività specifica

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

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

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

Rischi di natura finanziaria

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

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

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

Rischio di liquidità – Come già 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. L'esercizio 2015 è stato quindi caratterizzato da una normale operatività dei finanziamenti e 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 prevedevano 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 dell'anno sono state perfezionate cessioni per 4,7 milioni di euro e, alla data della presente relazione, risultano sottoscritti ulteriori rogiti e accordi preliminari di vendita per complessivi 5,6 milioni di euro.

Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili (unità residenziali di Milanofiori Nord e immobili minori) e a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria. Nel corso dell'esercizio sono inoltre proseguite positivamente le attività finalizzate alla normalizzazione 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. Nel mese di luglio 2015 è stato sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord, per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti, accordo che ha disciplinato, tra le altre, le modalità di estinzione di un debito del Gruppo Brioschi di circa 9,6 milioni di euro. Per maggiori informazioni si veda la sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo".

Con riferimento alle stime aziendali per il 2016, le cessioni immobiliari previste nell'anno (per cui sino alla data della presente relazione sono stati stipulati rogiti e accordi preliminari di vendita per oltre 12,5 milioni di euro), unitamente ai canoni di affitto, dovrebbero permettere di soddisfare gli impegni del Gruppo, tra cui l'esposizione a breve nei confronti del sistema creditizio pari a oltre 13 milioni di euro.

Pertanto, sebbene permangano intrinseci fattori di incertezza principalmente riconducibili alle dinamiche future del mercato di riferimento e all'avverarsi delle previsioni incluse nei piani aziendali, gli Amministratori, tenuto anche conto del completamento del processo di ridefinizione dell'indebitamento finanziario di Gruppo avvenuto nel 2014 e dei risultati operativi e finanziari conseguiti sino alla data della presente relazione hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato.

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

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2015 di 35,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2015 pari a 31,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (3,35% alla data di bilancio), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2015, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 per complessivi 137 milioni di euro.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti e locazioni, prestazioni di servizi e all'ammontare delle acquisizioni di crediti non performing, comunque garantite da ipoteche su immobili. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note esplicative al bilancio.

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

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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.

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.

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Nel mese di luglio 2015 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza. Il prezzo della compravendita è pari a 2,1 milioni di euro, di cui 0,5 milioni di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto definitivo è stato sottoscritto nel mese di

gennaio 2016. Gli effetti economici dell'operazione sono pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e saranno contabilizzati nel primo trimestre del 2016.

Accordo transattivo con il Comune di Milano

Il 21 dicembre 2015 Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha sottoscritto un accordo transattivo con il Comune di Milano in relazione al pagamento di oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti, come ampiamente descritto nella sezione "Cenni generali sui principali contenziosi". L'accordo transattivo ha previsto il pagamento da parte di Brioschi di un importo complessivo di 1,8 milioni di euro (pari agli oneri di urbanizzazione originariamente richiesti dal Comune di Milano e non pagati da Brioschi) con le contestuali rinunce, da parte del Comune di Milano, ad ogni ulteriore pretesa economica a titolo di interessi, sanzioni o rivalutazioni e, da parte di Brioschi, all'azione risarcitoria promossa nei confronti del Comune per il ristoro dei danni subiti per effetto del ritardo con cui è stata rilasciata la concessione edilizia e da cui è originato l'aggravio di oneri a carico di Brioschi. In detto ambito Brioschi ha inoltre ottenuto dalla società consociata Sintesi, quale incorporante della società che aveva acquistato uno degli edifici realizzato sull'area da cui è originato il contenzioso con il Comune, il riconoscimento dell'addebito della quota di oneri di sua competenza, pari a circa 0,8 milioni di euro in base agli accordi originari. Tenuto conto che nel corso dei precedenti esercizi Brioschi aveva effettuato accantonamenti per circa 2 milioni di euro, rivelatisi dunque parzialmente eccedenti, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 ha registrato un effetto economico complessivo positivo di circa 1 milione di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Per completezza di informativa si segnala che nel mese di dicembre 2015 Brioschi ha sottoscritto un ulteriore accordo con un soggetto terzo interessato all'acquisto dell'immobile che sorge sull'area da cui è originato il contenzioso. L'accordo prevedeva che: subordinatamente (i) al perfezionamento da parte del soggetto terzo dell'acquisto dall'attuale proprietario del complesso immobiliare e (ii) alla sottoscrizione da parte di Brioschi di un accordo con il Comune di Milano per la definizione del menzionato contenzioso, Brioschi avrebbe ottenuto dalla controparte il pagamento di un contributo di circa 0,8 milioni di euro. Negli ultimi giorni del mese di gennaio 2016 le condizioni sospensive sono state verificate e pertanto Brioschi ha ottenuto il pagamento dell'importo indicato. Gli accordi con la consociata Sintesi hanno ripartito tale contributo proporzionalmente tra le parti, coerentemente con gli accordi originari. Pertanto gli effetti economici per il Gruppo Brioschi ammontano a 0,4 milioni di euro (al lordo dei relativi effetti fiscali) e saranno contabilizzati nel primo trimestre del 2016.

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della società evidenzia un utile di 3 milioni di euro, rispetto a una perdita di 10,7 milioni al 31 dicembre 2014. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai dividendi deliberati nel corso dell'esercizio dalla controllata Milanofiori 2000 per circa 8,2 milioni di euro, a proventi di natura non ricorrente, riconducibili ad un accordo transattivo con il Comune di Milano in relazione ad un contenzioso riguardante il pagamento di oneri di urbanizzazione pregressi, per 1 milione di euro e a minori svalutazioni di partecipazioni per circa 4,4 milioni di euro. Il risultato operativo è negativo di 0,4 milioni di euro rispetto a 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2014. Il miglioramento è principalmente riconducibile agli effetti del sopra menzionato accordo transattivo con il Comune di Milano oltre che a minori svalutazioni di immobili.

La gestione finanziaria mostra un leggero peggioramento (oneri netti pari a 4,6 milioni di euro rispetto a 4,4 milioni di euro) principalmente riconducibile a svalutazioni di titoli.

La gestione tributaria riporta un risultato positivo di 1,6 milioni di euro in ragione dei benefici derivanti dal contratto di consolidamento fiscale con la controllante Bastogi.

Nel 2015 il capitale investito è aumentato di circa 2 milioni di euro, passando da 224 milioni di euro a 226 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta è negativa di 108 milioni di euro rispetto a 109 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 è pari a 118 milioni di euro, rispetto a 115 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

I prospetti di seguito esposti e commentati sono stati predisposti sulla base del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 a cui si fa rinvio.

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315	5.674
Altri ricavi e proventi	117	133
Variazioni delle rimanenze	(150)	(929)
Costi per servizi	(2.239)	(2.352)
Costi per godimento beni di terzi	(333)	(327)
Costi per il personale	(1.610)	(1.443)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870)	(2.247)
Accantonamenti	1.022	378
- di cui non ricorrente	1.022	0
Altri costi operativi	(662)	(803)
RISULTATO OPERATIVO	(410)	(1.916)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.797)	(6.201)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	8.215	0
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.605)	(4.412)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.403	(12.529)
Imposte dell'esercizio	1.560	1.862
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963	(10.667)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963	(10.667)

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2015	31 dic 2014
Immobili, impianti e macchinari	214	94
Investimenti immobiliari	65.946	68.878
Partecipazioni	131.876	134.698
Rimanenze	6.903	7.053
Altre attività correnti e non correnti	30.740	26.324
(Altre passività correnti e non correnti)	(9.902)	(13.343)
CAPITALE INVESTITO NETTO	225.777	223.704
PATRIMONIO NETTO	117.563	114.515
(Disponibilità liquide)	(1.669)	(4.027)
Debiti verso banche	7.430	4.835
Debiti da leasing finanziari	32	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	5.793	808
Debiti verso banche	102.299	108.381
Debiti da leasing finanziari	122	0
Altre passività finanziarie	0	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	102.421	108.381
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	108.214	109.189
FONTI DI FINANZIAMENTO	225.777	223.704

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	2.963	117.563
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile		(10.334)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(761)	
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(49)	4.074
Dividendo da controllate	(8.215)	0
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	(156)	(3.736)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	4	(2.764)
Altre	151	1.712
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(6.063)	106.515

Principali società del Gruppo

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

Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

La società è co-proprietaria, con la consociata Milanofiori Sviluppo S.r.l. nata dalla scissione di Milanofiori 2000 stessa (si veda il paragrafo “Scissione parziale proporzionale”), di un’area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto 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 ultimate edificazioni per complessivi 159.800 mq circa, di cui circa 154.800 mq commercializzati (venduti, oggetto di preliminare di vendita o locati).

Nel corso dell’esercizio è proseguita la commercializzazione della residenza libera (“R1”) per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di cessioni e di preliminari di vendita circa 10.900 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

Alla data della presente relazione sono stati inoltre avviati i lavori di costruzione di ulteriori 1.800 mq circa per un immobile ad uso uffici (“U16”) già interamente locato e la cui ultimazione e consegna al conduttore è prevista nel quarto trimestre del 2016. Si veda per maggiori dettagli la sezione “Eventi successivi alla chiusura dell’esercizio”.

L’area commerciale del comparto di Milanofiori Nord, dedicata alle grandi superfici di vendita, è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l’albergo nella piazza del complesso. A partire dal 2016 l’area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita sarà oggetto di completa ricommercializzazione.

Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi già locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, è presente nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive inaugurato nel gennaio 2012.

Riportiamo nel seguito i principali eventi che hanno interessato la società nel corso del 2015:

Scissione parziale proporzionale

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.

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. 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.

Accordo transattivo con il fallimento ZH General Construction Company Spa

Nel mese di luglio 2015 è stato sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in Fallimento, nel seguito "ZH"), per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti. Le principali previsioni dell'accordo sono:

- la risoluzione consensuale del contratto di appalto per la costruzione dell'edificio "U27" con effetto dal 5 giugno 2013 ed il riconoscimento a ZH di 5 milioni di euro (di cui 1,8 milioni di euro pagati il 28 luglio 2015 e la parte residua dilazionata in rate mensili sino al mese di giugno 2016) a titolo di saldo e stralcio di quanto dovuto in relazione al contratto di appalto;
- il riconoscimento a Milanofiori 2000 di 1,75 milioni di euro a titolo di risarcimento dei danni cagionati da ZH in relazione all'edificio U27 e al contratto di appalto; in seguito all'escussione della fideiussione bancaria a suo tempo consegnata da ZH, il 28 luglio 2015 Milanofiori 2000 ha ottenuto il pagamento di tale importo;
- la risoluzione dei contratti preliminari di compravendita di alcuni immobili, il cui corrispettivo originario (pari a complessivi 5,2 milioni di euro) era destinato a estinguere in parte il debito di Milanofiori 2000 derivante dal contratto di appalto; per effetto di tale previsione, gli immobili in oggetto (il cui valore di mercato alla data dell'accordo transattivo è stimato pari a circa 3,7 milioni di euro) sono rientrati pertanto nella piena ed esclusiva disponibilità di Milanofiori 2000.

L'accordo transattivo ha permesso di definire circa 9,6 milioni di euro di debiti commerciali iscritti verso ZH, di cui 5,5 milioni di euro per fatture ricevute e in contestazione. Gli effetti economici complessivi dell'accordo transattivo, non originariamente previsti nei piani aziendali, sono positivi per 6,2 milioni di euro (al lordo dei relativi effetti fiscali) e sono riflessi nel conto economico consolidato del terzo trimestre dell'esercizio.

S'Isca Manna / Le Arcate

Contratto preliminare di vendita del complesso immobiliare "Le Arcate" a Pula (Cagliari)

Nel mese di dicembre 2015 le società controllate S'Isca Manna e Le Arcate (società a sua volta controllata da S'Isca Manna) hanno sottoscritto un contratto preliminare per la vendita delle rispettive porzioni di proprietà del complesso immobiliare "Le Arcate" a Pula (Cagliari). Il prezzo totale per la cessione dell'intero complesso è pari a 2,2 milioni

di euro. L'accordo preliminare è sospensivamente condizionato all'ottenimento da parte della promissaria acquirente delle necessarie autorizzazioni per l'intervento di ristrutturazione e riqualificazione del complesso immobiliare. Previo l'avveramento della menzionata condizione sospensiva, il rogito è previsto entro il 28 luglio 2016.

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

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

Camabo e Infrafin

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infrafin e di una porzione del complesso immobiliare in via Darwin a Milano.

Infrafin è proprietaria di un'area di 1.086.137 mq con potenzialità edificatorie complessive pari ad oltre 300.000 mq. di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), nei pressi del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. In occasione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infrafin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola S. Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo di salvaguardia della fauna locale e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

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

Le attività del Fondo sono riferite principalmente all'immobile di Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Come ampiamente descritto nelle relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare l'investimento già nel bilancio al 31 dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2015.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Si veda la sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa".

Milanofiori 2000

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di circa 1.800 mq a uso uffici a Milanofiori Nord

Nel mese di febbraio 2016 Milanofiori 2000 ha sottoscritto con un soggetto terzo un accordo in virtù del quale si impegna a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un immobile a uso uffici di circa 1.800 mq (c.d. edificio "U16"). Le parti hanno inoltre sottoscritto un contratto di locazione relativo all'edificio di futura realizzazione della durata di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni. La decorrenza della locazione è dipendente dalla data di consegna dell'immobile e comunque non potrà essere successiva all'1 gennaio 2017. Il canone di locazione iniziale è pari a circa 0,2 milioni di euro mentre il canone a regime, che decorre dal terzo esercizio, ammonta a circa 0,4 milioni di euro.

S'Isca Manna

Cessione di un immobile a Courmayeur (Aosta)

Il 17 marzo 2016, la società controllata S'Isca Manna Srl ha ceduto a soggetti terzi un immobile di proprietà a Courmayeur. Il prezzo della compravendita è pari a 1,7 milioni di euro. Gli effetti economici dell'operazione, pari a 0,3 milioni di euro, derivanti dal rilascio di svalutazioni di esercizi precedenti, sono stati contabilizzati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

Nell'ambito della cessione immobiliare, la consociata Brioschi Gestioni Srl, titolare del ramo d'azienda che gestisce l'attività all'interno dell'immobile, ha ceduto ai medesimi soggetti terzi il suddetto ramo d'azienda per un corrispettivo di 0,1 milioni di euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. In particolare, continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e procederà alla completa ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto.

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.

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

Nel corso dell'esercizio 2015 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 47 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

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

Nel corso dell'esercizio 2015, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 41 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

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 4,6 miliardi di lire (pari a 2,4 milioni di euro) 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 1,1 miliardi di lire (pari a 0,6 milioni di euro), al fine di ritirare la Concessione Edilizia, chiedendo l'annullamento del provvedimento municipale per il residuo (pari a 3,4 miliardi di lire, o 1,8 milioni di euro 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 1,6 miliardi di lire (0,8 milioni di euro) 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.

Il 21 dicembre 2015 le parti hanno sottoscritto un accordo transattivo che ha previsto il pagamento da parte di Brioschi degli oneri di urbanizzazione residui per 1,8 milioni di euro con le contestuali rinunce, da parte del Comune di Milano, ad ogni ulteriore pretesa economica a titolo di interessi, sanzioni o rivalutazioni e, da parte di Brioschi, all'azione risarcitoria promossa nei confronti del Comune. Brioschi ha inoltre ottenuto dalla società consociata Sintesi il riconoscimento dell'addebito della quota di oneri di sua competenza pari a circa 0,8 milioni di euro in base agli accordi originari.

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 5 aprile 2016.

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 sarebbe dovuta intervenire entro il 30 aprile 2015.

Scaduto il termine del 30 aprile 2015, è cessato l'obbligo unilaterale assunto da L'Orologio nei confronti del Comune di Milano.

Altre informazioni

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

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie

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

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Questa sezione della Relazione sulla Gestione presenta una serie di informazioni e indicatori di natura non finanziaria su aspetti determinanti per una valutazione più completa delle capacità del Gruppo di creare valore nel medio e lungo periodo, quali le politiche che riguardano il personale, la capacità di tenere conto degli impatti ambientali e sociali dell'attività, l'impegno nella ricerca della sostenibilità e dell'innovazione progettuale, e le relazioni e sinergie positive create con gli stakeholder e con il territorio.

Il documento si articola in due aree di rendicontazione:

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

Questa sezione del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007. Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione – quando ritenute applicabili – le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (C.N.D.C.E.C.)¹. Per garantire la confrontabilità dei dati, gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati².

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

¹ C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009, documento scaricabile dal sito: www.odcec.roma.it/.

² In particolare, quando applicabili, si è tenuto conto delle indicazioni del GRI, Pratiche di lavoro e condizioni di lavoro adeguate (LA) versione 3.1. La **Global Reporting Initiative** (GRI) è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale. www.globalreporting.org/.

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2015

54	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi) del Gruppo
100%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
0,9%	il tasso di assenteismo sul lavoro dei dipendenti del Gruppo
11	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti del Gruppo
39%	la percentuale dei dipendenti del Gruppo con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2015

Nei rapporti di lavoro, il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'uso di formule contrattuali che favoriscono la precarizzazione.

La tabella mostra il numero dei lavoratori - distinti tra personale dipendente e non dipendente - che lavorano direttamente per le società del Gruppo al 31 dicembre 2015 e la variazione del dato rispetto all'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2015	% sul totale lavoratori	anno 2014	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	46	85%	44	85%
Collaboratori non dipendenti	3	6%	2	4%
Amministratori con incarichi esecutivi	5	9%	6	11%

Al 31 dicembre 2015 nel Gruppo Brioschi risultano impiegati direttamente 46 lavoratori dipendenti, tutti assunti a tempo indeterminato, 3 collaboratori non dipendenti e 5 amministratori con incarichi esecutivi presenti in modo continuativo all'interno dell'azienda. Non sono presenti né contratti a tempo determinato, né contratti interinali e di flessibilità.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Sono 71 i lavoratori che nel corso del 2015 hanno prestato la loro opera nel cantiere dell'edificio per uffici U16 e in altri quattro cantieri minori a Milanofiori Nord, Assago, per un totale di 142 giornate lavorate con una presenza media giornaliera di 22 persone: di questi lavoratori, il 51% circa è di nazionalità straniera, provenienti soprattutto dalla Romania, dall'Albania, dal Perù, dalla Turchia e dal continente africano.

Complessivamente, nell'arco degli ultimi tre anni, i cantieri che lavorano allo sviluppo dei progetti del Gruppo hanno dato lavoro a 907 lavoratori, il 54% dei quali di nazionalità straniera.

Per ogni cantiere attivo nel 2015 era presente un Responsabile per la Sicurezza e i referenti per il coordinamento e il controllo della sicurezza previsti dalla legge.

Nei 5 cantieri attivi nel 2015 non si è registrato nessun infortunio sul lavoro.

Nell'ultimo triennio si è verificato un solo incidente che ha coinvolto tre lavoratori, di cui uno con prognosi superiore ai 30 giorni.

La controllata Milanofiori 2000 ha un giudizio pendente per responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ex D.Lgs. 231/2001, contestata in relazione a un incidente verificatosi nel settembre del 2012 in uno dei cantieri dati in appalto a una società esterna. Il giudizio è ancora in corso di svolgimento. La società ha buone ragioni di ritenere che nel giudizio sarà esclusa la responsabilità amministrativa che le è stata contestata.

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

Nel 2015 sono entrate nel Gruppo 3 persone, di cui 1 nuovo assunto e 2 ingressi provenienti da società consociate. Il turn over in uscita riguarda 1 solo dipendente neoassunto, dimessosi per trasferimento all'estero.

Nel 2015 il tasso di stabilità a un anno risulta del 100% e le percentuali relative al personale con anzianità di permanenza nel Gruppo Brioschi di almeno 10 anni raggiunge il 41%, mentre i dipendenti con anzianità pari o superiore ai 20 anni risultano il 15%. La media di anni di permanenza dei dipendenti del Gruppo passa da 10 nel 2014 a 11 nel 2015.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Nel Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare il tasso di conflittualità e di sindacalizzazione sono storicamente assenti. Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) alla data della presente relazione, nelle società del Gruppo non si sono verificate ore di sciopero e non risultano presenti rappresentanze sindacali.

Nel 2015, come già nell'anno precedente, nelle società del Gruppo non risultano presenti o attivati contenziosi con lavoratori dipendenti.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infortunati sul lavoro e in itinere

Il personale del Gruppo svolge prevalentemente lavoro di ufficio, con un basso rischio specifico: la causa prevalente di infortunio sono gli spostamenti per raggiungere la sede di lavoro.

Nel 2015 non si sono verificati infortuni né sul lavoro né in itinere.

Nel periodo 2013-2015, nel Gruppo Brioschi non si sono registrati infortuni sul lavoro, mentre sono 3 gli infortuni in itinere che nel triennio hanno interessato 3 lavoratori per un totale di 77 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e rischio stress lavoro correlato

La perdita di ore di lavoro per infortunio, malattia o sciopero è considerata un possibile indicatore organizzativo del rischio da stress lavoro correlato.

Nel 2015 il tasso di assenteismo del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta dello 0,9%, in calo rispetto all'anno precedente (1,4%).³

³ Statisticamente, le imprese di servizi di piccole dimensioni mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva. In Brioschi l'assenteismo risulta contenuto anche per la ridotta incidenza degli scioperi e del rischio infortunistico.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2015

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2015, i dipendenti che lavorano nel Gruppo Brioschi sono 46, distribuiti tra la holding (20 persone) e altre sei società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 4 dipendenti lavorano nelle sedi operative all'interno del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e altri 2 lavorano in Sardegna.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2015.

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2015	6	12	25	3	46
Master	0	1	1	0	2
Laurea	5	7	4	0	16
Diploma	1	3	18	0	22
Media	0	1	2	3	6

Brioschi è un Gruppo composto in maggioranza da professionisti qualificati, in particolare per quanto attiene ai ruoli di responsabilità e agli impiegati. Il 48% dei dipendenti ha un diploma, il 39% è laureato e 2 persone hanno conseguito master post laurea.

Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

Al 31 dicembre 2015 il 52% dei dipendenti rientra nella fascia di età tra i 40 e i 49 anni e non risultano dipendenti sotto i trenta anni. Con l'aumento dell'anzianità media di permanenza in azienda, anche l'età media dei dipendenti si innalza progressivamente, attestandosi a 47 anni (era di 45 nel 2014).

	30-39 anni	40-49 anni	50-59 anni	60 anni e oltre
uomini	4	13	10	0
donne	1	11	6	1
Personale al 31 dicembre 2015	5	24	16	1
<i>distribuzione in percentuale</i>	<i>11%</i>	<i>52%</i>	<i>35%</i>	<i>2%</i>

Formazione sulla sicurezza e aggiornamento professionalizzante

Nel 2015 2 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a 2 corsi sulla sicurezza e la prevenzione dei rischi per un totale di 20 ore di formazione.

Nello specifico:

- 16 ore complessive di corso antincendio ai sensi della sicurezza sul lavoro (1 dipendente);

- 4 ore di formazione per Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (1 dipendente).

Nel 2015 è proseguito il corso finanziato da Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), tenuto da dirigenti del Gruppo e consulenti esterni, cui hanno partecipato 3 dirigenti per un totale di 16 ore dedicate allo sviluppo strategico.

Sono 5 i dipendenti che hanno frequentato un corso in materia di antiriciclaggio (D. Lgs. 231/2007) per un totale di 3,5 ore. 6 dipendenti hanno frequentato il corso "L'impatto sui bilanci del D. lgs. 136 e 139 del 18/8/2015", della durata di 1,5 ore.

Altri corsi di formazione su varie materie sono stati frequentati da 13 dipendenti del Gruppo per un totale di 90,25 ore di formazione.

Tutti i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a una formazione, a cura della Direzione IT, in materia di prevenzione dagli attacchi informatici.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2015, nel Gruppo Brioschi non sono presenti in organico dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana o appartenenti a categorie protette⁴.

Le donne rappresentano il 41% dell'intero personale e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Sono 5 le donne quadro e 1 dirigente donna è a capo dell'Ufficio Sviluppo.

Per quanto riguarda la presenza di donne negli organi di governo e controllo, al 31 dicembre 2015 il peso della componente femminile all'interno dell'organo di governo della quotata arriva al 29%.

Nei Consigli di Amministrazione delle consolidate del Gruppo, la percentuale di donne è pari al 16%, mentre raggiunge il 18% all'interno dei collegi sindacali. I collegi sono presieduti in due casi su quattro da una donna e una donna presiede anche il Comitato controllo e rischi e il Comitato per le remunerazioni.

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

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

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

Nel Gruppo Brioschi il 43% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 30 e i 45 anni: in particolare ricade in questa fascia il 53% del personale di genere femminile, la più interessata al tema della conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Nel corso del 2015 è stata accettata la richiesta di part time da parte di una dipendente.

Al 31 dicembre 2015 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 4 contratti part time con un orario tra le 20 e le 30 ore. Tutti i part time sono di

⁴ Nessuna società del Gruppo raggiunge i 15 dipendenti secondo le modalità di calcolo previste dall'attuale normativa e non è quindi soggetta all'obbligo di assunzione di persone appartenenti a categorie protette (legge 68/99).

donne con contratto a tempo indeterminato (3 quadri e 1 impiegata, tutte laureate) e un'età compresa fra i 43 e i 45 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità e paternità, nel corso del 2015 1 dipendente è andata in congedo obbligatorio per maternità per un totale di 104 ore e 1 ha usufruito di 168 ore di astensione facoltativa.

Tre lavoratori (due donne e un uomo) hanno usufruito nell'arco dell'anno di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92), per un totale di 255 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto. Nel 2015 il Gruppo Brioschi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 55.740 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti) e con il ristorante "La Cucina dei Frigoriferi Milanesi" (che a pranzo riserva uno sconto del 12% a dipendenti e collaboratori).

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

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

Dal 2014 è inoltre attivo il Frigogas, un gruppo di acquisto solidale per l'acquisto di pane e prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto di Rozzano (riconducibile al Gruppo di appartenenza di Brioschi) che riserva uno sconto ai dipendenti e ai collaboratori del Gruppo.

IL VALORE DELLA RESPONSABILITÀ VERSO LA COMUNITÀ, IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

I Numeri della responsabilità nel 2015

40.883 kg	le emissioni di CO2 risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord ad Assago dal giugno 2012 al febbraio 2016
218 ha	la superficie dell'oasi faunistica protetta creata nei terreni della Cascina Sant'Alberto che presenta la più elevata densità di popolazione di fagiani e lepri della Provincia di Milano
5.500	gli alberi e arbusti piantati nell'anno su una superficie di 100.000 mq

Brioschi Sviluppo Immobiliare punta a migliorare sotto tutti i punti di vista - anche quello della creazione di nuovo valore sociale ed estetico - la qualità dei luoghi in cui una comunità umana vive, si esprime, si relaziona e lavora.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

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

Il comparto raggiunge l'autosufficienza nella produzione di energia termica e si dimezzano le emissioni complessive di CO2. La centrale è inoltre fornita di un sistema di controllo delle emissioni nell'ambiente che garantisce il monitoraggio continuato, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi difficili da controllare.

Nel 2015 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'83,57%. Nel 2015 sono stati prodotti circa 1.503,40 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,42% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,58% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di circa 1.335,7 MWh, il 12,38% del fabbisogno complessivo del comparto.

Gli impianti di cogenerazione beneficiano dei Titoli di Efficienza Energetica (TEE), i cosiddetti Certificati Bianchi, che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti.⁵

Nel 2015 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 188 TEE relativi all'anno 2014.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

⁵ I TEE vengono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) sulla base delle certificazioni dei risparmi conseguiti, effettuate dall'Autorità. Un certificato equivale al risparmio di 1 tonnellata equivalente di petrolio (tep), che è l'unità convenzionale di misura usata comunemente nei bilanci energetici per esprimere tutte le fonti di energia tenendo conto del loro potere calorifico.

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

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

Nel 2015 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media circa 1.415 KWh al mese. Nel periodo tra marzo 2015 e febbraio 2016, l'impianto ha prodotto complessivamente circa 16.986 KWh, con un risparmio di circa 9.342 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁶ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2016, il risparmio complessivo stimato è stato di 40.883 kg di CO₂.

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

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

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO₂ tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione⁷. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all'inquinamento termico dell'atmosfera.

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

⁶ Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

⁷ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Certificazione LEED® Gold

Nel mese di ottobre è stato avviato il cantiere di un edificio per uffici, denominato U16, a Milanofiori Nord. Fin dall'inizio dei lavori è stato previsto l'avvio dell'iter per la certificazione dell'edificio secondo lo standard internazionale LEED® Gold.

Il LEED® 2009 for Core&Shell Development fa parte della famiglia LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design), il sistema di certificazione internazionale nel settore delle costruzioni che premia gli edifici con un livello di sostenibilità energetica e ambientale combinata alla ricerca della qualità abitativa e dell'innovazione.

Diagnosi energetica

Il Gruppo di appartenenza di Brioschi è soggetto all'obbligo di esecuzione di diagnosi energetica ai sensi del D.lgs. 102/14 sugli immobili identificati secondo i parametri previsti dalla normativa.

Nel 2015 la centrale di cogenerazione di Milanofiori Nord ad Assago è stata sottoposta a diagnosi energetica.

La società di consulenza ha rilevato che: "L'azienda promuove costantemente un utilizzo attento e responsabile dei vettori energetici ed il personale è costantemente motivato ad un comportamento energeticamente efficiente".

I valori di efficienza nella generazione di energia sono risultati conformi ai parametri di benchmark. La rete di teleriscaldamento che si dirama dalla centrale oggetto dell'analisi ha infatti un rendimento di distribuzione del vettore termico superiore al 90%, come previsto dal District Heating Handbook⁸.

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Nei suoi progetti di sviluppo, il Gruppo Brioschi è attento a valutare gli impatti ambientali dovuti al traffico e si impegna ad incentivare sistemi di mobilità sostenibile.

Il Gruppo ha finanziato parte del prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 ha due nuove fermate che collegano in pochi minuti Assago con il centro di Milano.

Nell'ottobre 2015 car2go ha esteso la propria area operativa a due nuove "isole", ubicate nelle vicinanze delle fermate della metropolitana Milanofiori Nord e Forum ad Assago.

Riconoscimenti e pubblicazioni

Nel 2015 l'edificio per uffici U27 di Milanofiori Nord, progettato da Park Associati e oggi sede di Nestlé Italiana, ha ricevuto importanti riconoscimenti: Silver Prize agli IDA Awards 2014 (premiato nel 2015); Premio The Plan nella categoria "Offices"; finalista nella categoria "Offices" agli A+ Awards di Architizer.com.

L'edificio è inoltre stato pubblicato nel volume "Milano Architettura. La città e l'Expo", a cura di Maria Vittoria Capitanucci, ed. Skira, e sulle copertine di Abitare n. 539, novembre/dicembre 2014 e di Sustainable Architecture, Hi Design Publishing, Vol. 1, monografia a cura di Park Associati.

⁸ <http://www.districtenergy.org/district-heating-handbook/>

Il progetto di concorso commissionato da Brioschi per le residenze di Via Pichi a Milano, a cura di Park Associati, è stato selezionato tra i progetti che si ispirano al Design for All - l'approccio sociale che sostiene il diritto di tutti all'inclusione e l'approccio progettuale per conseguirla - per una rassegna che entrerà nel programma della Triennale 2016.

La Fondazione MAXXI di Roma ha richiesto l'inserimento del progetto delle Residenze di Milanofiori Nord, a cura di OBR, all'interno della Collezione Permanente del Museo Nazionale delle Arti del XXI secolo.

Nel luglio 2015 è stato inaugurato il Museo del Design all'interno dell'ex Istituto Sieroterapico Milanese di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare. Il Museo, nato nel 1988 a Ravenna da un'idea di Raffaello Biagetti, conta una collezione che ripercorre, attraverso 127 opere, i momenti fondamentali della nascita e dell'evoluzione del design.

Tra luglio e dicembre, 7.000 persone hanno visitato le opere in mostra.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 2.180.000 mq di terreni in Lombardia, 1.780.000 dei quali di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Riforestazione e biodiversità

Per meglio tutelare la biodiversità dell'area, a partire dal 2003, la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato anche in funzione del miglioramento dell'ecosistema attraverso la creazione di un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 120.000 mq sono stati messi a dimora 7.000 alberi, tra alti fusti e arbusti.

Nel 2015 sono stati piantati ulteriori 5.500 alberi e arbusti su un'estensione di altri 100.000 mq, arrivando a raggiungere complessivamente le 12.500 piante su un'area di 220.000 mq.

Il dipartimento faunistico dell'Università di Pavia, che ha monitorato l'area per tre anni, nel 2013⁹ ha indicato nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano, grazie all'elevata qualità ambientale degli spazi lasciati a verde.

La coltivazione naturale

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

I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono macinati a pietra nel vicino Mulino Bava di Abbiategrasso all'interno del Parco del Ticino.

Nel 2015, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 4.250 q tra frumento, segale, farro e colza.¹⁰

Sono 600 gli alberi da frutta tra albicocchi, peschi, meli e ciliegi piantati in vista dell'attività di auto raccolta della frutta che partirà nella primavera del 2017 all'interno del Progetto Nutrire Milano, promosso da Slow Food Italia. A regime sono previsti 1.000 alberi da frutto e 2 ettari di orto coltivato.

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

Nel 2015 è proseguito il progetto di sperimentazione di agricoltura selvatica su alcuni terreni a Rozzano.

Nel mese di aprile il convegno "Le tre agricolture: contadina, industriale, ecologica. Nutrire il pianeta e salvare la Terra", organizzato dalla Fondazione Micheletti e da Slow Food Italia a Rodengo Saiano (Bs), ha ospitato l'intervento di Marco Cabassi e Angelo Naj Oleari sull'esperienza della Cascina Sant'Alberto dal titolo "La cascina dei semi e

⁹ Ultimo studio disponibile.

¹⁰ La differenza rispetto all'anno precedente è dovuta alla sostituzione del mais con la colza che ha un peso decisamente inferiore.

delle stelle". Gli atti del convegno sono poi stati pubblicati nel volume "Le tre agricolture. Contadina, industriale, ecologica" a cura di Pier Paolo Poggio con la prefazione di Carlo Petrini.

Il forno agricolo

Alla fine del 2013 all'interno della Cascina Sant'Alberto è stato inaugurato un laboratorio artigianale per la produzione di pane e prodotti da forno agricoli che si ispira alla filosofia del "buono, pulito e giusto" di Slow Food.

Il forno del laboratorio, alimentato in modo ecologico a pellet prodotti con scarti di segheria di abete puro provenienti dall'Austria e certificati EN PLUS ART 301 e DIN PLUS 7A008, ha un'inerzia molto lunga, grazie all'utilizzo di materiali refrattari, con un risparmio energetico di circa il 60% rispetto ad un forno tradizionale alimentato a corrente elettrica e con residui di combustione minimi, pari a circa 50 grammi di cenere al giorno.

Nel 2015 il forno agricolo della Cascina Sant'Alberto ha prodotto circa 750 q di pane e ha introdotto, tra gli ingredienti utilizzati nella propria produzione, alcuni prodotti provenienti dal mercato equo e solidale a marchio Altromercato, quali cacao, cioccolato, uvetta, fichi secchi e noci.

Nel 2015 i prodotti del forno della Cascina Sant'Alberto sono stati venduti, nella zona di Milano, a ristoranti, enoteche, alberghi, mercati agricoli di prossimità (il Mercato della Terra e il Mercato della Cascina Cuccagna) e punti vendita di prodotti naturali, tra cui Altromercato, Centro Botanico e Bio c' bon.

Nel 2015 il pane del forno agricolo è stato consegnato anche ad alcune organizzazioni di solidarietà sociale, quali Arché, Pane Quotidiano e Una casa anche per te.

La Società Agricola Sant'Alberto ha partecipato all'edizione 2015 di Fa' la cosa giusta, la fiera del consumo critico e degli stili di vita sostenibili.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2015

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, Vi proponiamo di destinare l'utile di esercizio pari a 2.963.344 euro come segue:

- il 5%, pari a 148.167 euro, a riserva legale;
- la parte residua, pari a 2.815.177 euro, a riserva per utili a nuovo.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi



108° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2015**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016)

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	23.442	92.834
Altri ricavi e proventi	3	6.973	14.676
- di cui non ricorrenti		6.242	0
Variazioni delle rimanenze	4	(7.378)	(63.133)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni		0	(87)
Costi per servizi	5	(6.683)	(17.843)
Costi per godimento beni di terzi	6	(609)	(614)
Costi per il personale	7	(2.963)	(2.784)
Ammortamenti e svalutazioni	8	(5.991)	(8.470)
Accantonamenti	9	1.022	(583)
- di cui non ricorrenti		1.022	0
Altri costi operativi	10	(2.716)	(5.058)
RISULTATO OPERATIVO		5.097	8.938
Risultato da partecipazioni	11	(182)	(606)
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(10.071)	(10.384)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(5.156)	(2.052)
Imposte dell'esercizio	13	(930)	(3.065)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(6.086)	(5.117)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(6.086)	(5.117)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(6.063)	(5.023)
Azionisti terzi		(23)	(94)
Utile (perdita) per azione	14		
Base		(0,008)	(0,006)
Diluito		(0,008)	(0,006)

(*) Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 47.

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico complessivo consolidato

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro		
	NOTE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Utile / (perdita) dell'esercizio		(6.086)	(5.117)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		1.772	(5.907)
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	31	1.772	(5.907)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		92	(143)
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	31	92	(143)
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		1.864	(6.050)
Totale Utili / (perdite) complessivi		(4.222)	(11.167)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(4.199)	(11.073)
Azionisti terzi		(23)	(94)

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	15	6.736	6.755
Investimenti Immobiliari	16	197.487	206.562
Attività immateriali	17	853	846
Partecipazioni	18-19-20	42.649	42.787
Crediti verso società correlate	21	5.428	5.274
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	22	3.577	4.762
Attività per imposte anticipate	23	3.334	4.117
		260.064	271.103
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	24	93.649	101.112
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	25	17	17
Crediti commerciali	26	3.168	3.406
Crediti verso società correlate	27	11.799	7.268
Altri crediti ed attività correnti	28	791	2.102
Disponibilità liquide	29	7.344	23.833
		116.768	137.738
Attività non correnti detenute per la vendita	30	2.956	0
TOTALE ATTIVITA'		379.788	408.841

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	31 dic 2015	31 dic 2014
PATRIMONIO NETTO	31		
Capitale sociale		114.515	205.657
Riserve di risultato		8.617	(77.164)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(10.554)	(12.756)
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.063)	(5.023)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		106.515	110.714
Capitale e riserve di terzi	32	1.409	1.387
PATRIMONIO NETTO		107.924	112.101
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	33	157.938	167.943
Debiti per leasing finanziari	35	46.126	48.201
Fondo rischi ed oneri	36	1.596	4.119
Fondo trattamento fine rapporto	37	1.354	1.174
Passività per imposte differite	38	423	687
Altre passività non correnti	39	15.981	15.762
		223.418	237.886
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	40	11.216	8.480
Debiti per leasing finanziari	35	2.355	2.269
Debiti commerciali	41	22.513	33.789
Debiti tributari	42	4.446	5.412
Debiti verso società correlate	43	1.586	3.912
Altri debiti e passività correnti	44	6.330	4.992
		48.446	58.854
TOTALE PASSIVITA'		271.864	296.740
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		379.788	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 nell'esercizio	0	(5.023)	(6.050)	(11.073)	(94)	(11.167)
Saldo al 31 dicembre 2014	205.657	(82.187)	(12.756)	110.714	1.387	112.101

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2014	205.657	(82.187)	(12.756)	110.714	1.387	112.101
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	(6.063)	1.864	(4.199)	(23)	(4.222)
Riduzione del capitale sociale	(91.142)	90.804	338	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	45	45
Saldo al 31 dicembre 2015	114.515	2.554	(10.554)	106.515	1.409	107.924

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2015	31 dic 2014
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.086)	(5.117)
Svalutazioni di partecipazioni	11	182	606
Oneri finanziari	12	10.383	11.148
Proventi finanziari	12	(312)	(764)
Imposte sul reddito	13	930	3.065
Ammortamenti e svalutazioni	8	5.991	8.470
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	9	(1.022)	583
- di cui non ricorrenti		(1.022)	0
Svalutazione rimanenze	4	1.465	5.045
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	0	(12.767)
Decremento (incremento) delle rimanenze		5.998	59.643
Decremento (incremento) delle attività correnti		(2.040)	6.179
Incremento (decremento) delle passività correnti		(9.572)	(13.429)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(157)	741
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		5.760	63.403
Oneri finanziari corrisposti		(8.581)	(14.076)
Imposte sul reddito corrisposte		(741)	(384)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(3.562)	48.943
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		145	133
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(611)	(256)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	19	(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		376	731
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari	16-30	1.420	44.247
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		1.320	44.855
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(10.343)	(82.183)
Variazioni delle attività finanziarie		(3.904)	(1.447)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(14.247)	(83.630)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(16.489)	10.168
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		23.833	13.665
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		7.344	23.833

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

Conto economico consolidato

ai sensi della Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic 2015	di cui parti correlate	31 dic 2014	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.442	1.178	92.834	1.023
Altri ricavi e proventi	6.973	0	14.676	7
- di cui non ricorrenti	6.242			
Variazioni delle rimanenze	(7.378)	0	(63.133)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0	0	(87)	0
Costi per servizi	(6.683)	(2.014)	(17.843)	(2.337)
Costi per godimento beni di terzi	(609)	(492)	(614)	(495)
Costi per il personale	(2.963)	(574)	(2.784)	(445)
Ammortamenti e svalutazioni	(5.991)	0	(8.470)	0
Accantonamenti	1.022	0	(583)	0
- di cui non ricorrenti	1.022			
Altri costi operativi	(2.716)	(2)	(5.058)	0
RISULTATO OPERATIVO	5.097	(1.904)	8.938	(2.247)
Risultato da partecipazioni	(182)	(182)	(606)	(606)
Proventi (oneri) finanziari netti	(10.071)	167	(10.384)	106
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.156)	(1.919)	(2.052)	(2.747)
Imposte dell'esercizio	(930)	0	(3.065)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.086)	(1.919)	(5.117)	(2.747)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.086)	(1.919)	(5.117)	(2.747)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2015 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, alla luce dell'evoluzione della situazione finanziaria e dell'andamento della gestione come meglio descritto nella Relazione sulla gestione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale (come definito ai paragrafi 25 e 26 del principio *IAS 1 - Presentazione del bilancio*) nella predisposizione del presente bilancio consolidato.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Sempre con riferimento alla sopraccitata Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, si precisa che sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2015.

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

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

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

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

Aggregazioni di imprese

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

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

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

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

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

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

durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

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

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

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

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

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

Partecipazioni in joint venture

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

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

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (fair value) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
 - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
 - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
 - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
 - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio o delle situazioni infrannuali può essere attendibilmente misurato;
 - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Con riguardo all'attività immobiliare in cui opera il Gruppo, si segnala che le cessioni dei beni immobiliari possono avvenire o direttamente o tramite la cessione delle società proprietarie dei beni stessi, secondo gli accordi intercorsi fra le parti. Pertanto quando la vendita di una partecipazione (collegata, o in Joint venture) rappresenta il realizzo per cessione di una iniziativa immobiliare, la plusvalenza relativa alla vendita della partecipazione viene inclusa nel risultato operativo nella voce "Plusvalenze da cessione partecipazioni".

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

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

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

La società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2013-2015 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi Spa, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Utile per azione

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, etc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,2% ed il 14,2%. I tassi di capitalizzazione,

dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,1% e l'7,25%.

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

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

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

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

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

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

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

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

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.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS/Interpretazioni, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2015 si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 17 dicembre 2014 è stata omologata la *modifica allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti*. Tale modifica riguarda la contabilizzazione dei piani ai benefici definiti che prevedono la contribuzione da parte di soggetti terzi o dipendenti. L'efficacia è prevista a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° febbraio 2015 o successivamente (1° gennaio 2016 per il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare). Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

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 componente variabile di prezzo (contingent consideration) nell'ambito di una business combination classificata come un'attività o una passività finanziaria (diversamente da quanto previsto per quella classificata come strumento di equity) deve essere rimisurata a fair value ad ogni data di chiusura di periodo contabile e le variazioni di fair value devono essere 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 tali da permettere l'aggregazione.

- 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 nel suo complesso dell'entità deve essere presentata solo se il totale delle attività dei segmenti operativi viene regolarmente rivisto dal più alto livello decisionale operativo dell'entità.
- 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° febbraio 2015 o da data successiva (1° gennaio 2016 per il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare). Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

Il 6 maggio 2014 è stata approvata la *modifica al principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione* con l'obiettivo di chiarire il trattamento contabile per le acquisizioni d'interessenze in una joint operation che rappresenta un business. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Il 12 maggio 2014 lo IASB ha approvato il documento di modifica allo IAS 16 e IAS 38 che chiarisce che un processo di ammortamento basato sui ricavi non può essere applicato con riferimento agli elementi di immobili, impianti e macchinari, in quanto tale metodo si basa su fattori, ad esempio i volumi e i prezzi di vendita, che non rappresentano l'effettivo consumo dei benefici economici dell'attività sottostante. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Il 25 settembre 2014 sono stati approvati gli *Annual Improvements to IFRSs (2012-2014 Cycle)* che modificano alcuni principi contabili, con riferimento ad alcuni aspetti che non risultavano chiari. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016 e introducono modifiche ai seguenti principi:

- IFRS 5 – *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*. La

modifica al principio introduce linee guida specifiche nel caso in cui un'entità riclassifichi un'attività (o un disposal group) dalla categoria held-for-sale alla categoria held-for-distribution (o viceversa), o quando vengano meno i requisiti di classificazione di un'attività come held-for-distribution. Le modifiche definiscono che (i) per tali riclassifiche restano validi i medesimi criteri di classificazione e valutazione; (ii) le attività che non rispettano più i criteri di classificazione previsti per l'held-for-distribution dovrebbero essere trattate allo stesso modo di un'attività che cessa di essere classificata come held-for-sale;

- IFRS 7 – *Financial Instruments: Disclosure*. Le modifiche disciplinano l'introduzione di ulteriori linee guida per chiarire se un servicing contract costituisca un coinvolgimento residuo in un'attività trasferita ai fini dell'informativa richiesta in relazione alle attività trasferite. Inoltre, viene chiarito che l'informativa sulla compensazione di attività e passività finanziarie non è di norma esplicitamente richiesta per i bilanci intermedi, eccetto nel caso si tratti di un'informazione significativa;
- IAS 19 – *Employee Benefits*. Il documento introduce delle modifiche allo IAS 19 al fine di chiarire che gli high quality corporate bonds utilizzati per determinare il tasso di sconto dei post-employment benefits dovrebbero essere della stessa valuta utilizzata per il pagamento dei benefits. Le modifiche precisano che l'ampiezza del mercato dei high quality corporate bonds da considerare sia quella a livello di valuta e non del Paese dell'entità oggetto di reporting;
- IAS 34 – *Interim Financial Reporting*. Il documento introduce delle modifiche al fine di chiarire i requisiti da rispettare nel caso in cui l'informativa richiesta è presentata nell'interim financial report, ma al di fuori dell'interim financial statements. La modifica precisa che tale informativa venga inclusa attraverso un cross-reference dall'interim financial statements ad altre parti dell'interim financial report e che tale documento sia disponibile ai lettori del bilancio nella stessa modalità e con gli stessi tempi dell'interim financial statements.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

Il 18 dicembre 2014, è stato approvato il documento *Disclosure initiative (Amendments to IAS 1)*, che chiarisce alcuni aspetti con riferimento alla presentazione del bilancio sottolineando l'enfasi sulla significatività delle informazioni integrative ("disclosures") del bilancio, chiarendo che non è più previsto uno specifico ordine per la presentazione delle note in bilancio e prevedendo la possibilità di aggregazione/disaggregazione delle voci di bilancio tanto che le voci previste come contenuto minimo nello IAS 1 possono essere aggregate se ritenute non significative. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di queste modifiche.

Infine, con riferimento ad emendamenti e principi per cui alla data del presente Bilancio consolidato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione, si riporta quanto segue in quanto applicabile a fattispecie del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il 28 maggio 2014 è stato approvato il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* che richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque "passi" per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all'ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l'applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in

vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l'applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l'ammontare, i tempi e l'incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Esso deve essere applicato per i periodi annuali che avranno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018 ed è consentita l'applicazione anticipata. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di un'analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

Il 24 luglio 2014 è stato completato il progetto di revisione del principio contabile in materia di strumenti finanziari con l'emissione della versione completa del principio *IFRS 9 – Strumenti finanziari*. Le nuove disposizioni del principio: (i) modificano il modello di classificazione e valutazione delle attività finanziarie; (ii) introducono il concetto di aspettativa delle perdite attese (c.d. Expected credit losses) tra le variabili da considerare nella valutazione e svalutazione delle attività finanziarie (iii) modificano le disposizioni a riguardo dell'hedge accounting. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno (su importi e informativa) del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di una analisi dettagliata.

L'11 settembre 2014, con l'approvazione delle modifiche all'*IFRS 10 - Bilancio consolidato* e allo *IAS 28 - Partecipazioni in società collegate e joint venture*, lo IASB ha risolto un conflitto tra questi due principi con riferimento al trattamento contabile da applicare nei casi in cui un'entità vende o trasferisce un'entità controllata a un'altra entità su cui esercita il controllo congiunto ("joint venture") o un'influenza notevole ("entità collegate"). Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.

Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 16 – Leases* che è destinato a sostituire il principio *IAS 17 – Leases*, nonché le interpretazioni *IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease*, *SIC-15 Operating Leases—Incentives* e *SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'*IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers*. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

Il 18 dicembre 2014 è stato approvato il documento *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)*, che chiarisce alcuni aspetti con riferimento alle entità di investimento. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli

esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio consolidato del Gruppo.

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 23.442 migliaia di euro (92.834 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	6.209	74.265
- a correlate	0	0
	6.209	74.265
Affitti attivi		
- a terzi	14.542	16.416
- a correlate	919	796
	15.461	17.212
Prestazioni di servizi		
- a terzi	1.513	1.127
- a correlate	259	227
	1.772	1.354
Altri ricavi		
- a terzi	0	3
- a correlate	0	0
	0	3
TOTALE	23.442	92.834

I ricavi da soggetti terzi per cessione di unità immobiliari realizzati nell'esercizio si riferiscono:

- per 4.662 migliaia di euro alla vendita di 10 appartamenti di residenza libera e 10 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano);
- per 763 migliaia di euro alla vendita di 4 unità abitative e 9 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 584 migliaia di euro alla cessione di 3 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 200 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di una unità abitativa situata a Santa Marinella (Roma).

Nell'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 14.542 migliaia di euro (16.416 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Milanofiori 2000 | 8.648 migliaia di euro | Assago (MI) |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 2.286 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 1 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.602 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 2 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.180 migliaia di euro | Latina |
| - Maimai | 625 migliaia di euro | Rottofreno (PC) |

- | | | |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| - Brioschi Gestioni | 56 migliaia di euro | Courmayeur (AO) |
| - Camabo Bologna | 145 migliaia di euro | Castel Maggiore (BO) |

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

Gli affitti attivi da società correlate si riferiscono principalmente 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.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono per 1.006 migliaia di euro (999 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord e per la parte residua principalmente ad attività di consulenza prestate dal Gruppo a terzi nell'ambito dello sviluppo immobiliare.

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Milanofiori Energia nonché 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 6.973 migliaia di euro (14.676 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente a proventi di natura non ricorrente (6.242 migliaia di euro) riconducibili all'accordo transattivo sottoscritto nel mese di luglio 2015 dalla controllata Milanofiori 2000 con il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27 di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in fallimento); per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo" al paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordo transattivo con il fallimento ZH General Construction Company Spa".

Nell'esercizio precedente la voce includeva 13.020 migliaia di euro (12.767 migliaia di euro al netto dei costi accessori alla vendita) relativi alla plusvalenza realizzata il 27 maggio 2014 in relazione alla cessione a terzi dell'immobile convenzionalmente denominato "U10" da parte della controllata Milanofiori 2000, nonché 1.089 migliaia di euro di addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio U27 dell'area D4 di Milanofiori Nord.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 7.378 migliaia di euro (negativo per 63.133 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce principalmente:

- per 4.802 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 10 unità residenziali e 10 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 751 migliaia di euro alla vendita di 4 unità abitative e 9 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 660 migliaia di euro alla cessione di 3 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- per 471 migliaia di euro ad incrementi relativi ai lavori eseguiti sugli immobili ad Assago (Milano), nell'area D4 di proprietà di Milanofiori 2000;
- per 240 migliaia di euro alla cessione di una unità abitativa situata a Santa Marinella (Roma) di proprietà della controllata Bright.

Infine la voce include svalutazioni per complessivi 1.465 migliaia di euro, effettuate per adeguare il valore di carico di alcuni beni immobiliari al presunto valore di realizzo al 31 dicembre 2015, determinato principalmente sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno infatti provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al generale andamento del mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni di bilancio indicate nella Nota 8.

5. Costi per servizi

Ammontano a 6.683 migliaia di euro (17.843 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Emolumenti ad amministratori	965	1.408
Manutenzioni	822	924
Prestazioni tecniche e amministrative	813	624
Servizi di fornitura gas per teleriscaldamento	577	586
Spese condominiali e comprensoriali	539	598
Altre utenze	482	427
Spese legali e notarili	470	743
Costi incrementativi delle rimanenze	330	10.435
Commissioni e spese bancarie	277	281
Prestazioni revisioni contabili	201	192
Commissioni e spese di intermediazione	176	608
Assicurazioni	176	186
Spese pulizia immobili	96	108
Emolumenti a sindaci	83	90
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	63	75
Perizie	60	78
Altri costi	553	480
TOTALE	6.683	17.843

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione. Al 31 dicembre 2014 la voce in oggetto includeva compensi una tantum per complessivi 269 migliaia di euro riconosciuti ad un amministratore di una società controllata in relazione alle attività svolte sugli edifici venduti nel primo semestre. La variazione rispetto all'esercizio precedente è inoltre attribuibile alla riduzione dei compensi deliberati sulle principali società del Gruppo.

La voce "Spese legali e notarili" includeva oneri accessori alla vendita dell'edificio U27 e dell'edificio U10 rispettivamente per 364 migliaia di euro e 104 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2014 la voce "costi incrementativi delle rimanenze" includeva prevalentemente i costi sostenuti per il completamento dell'edificio U27.

La voce "Commissioni e spese di intermediazione" includeva oneri accessori alla vendita dell'edificio U27 per 475 migliaia di euro.

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 "Spese condominiali e comprensoriali" ricomprende 412 migliaia di euro di spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

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

6. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 609 migliaia di euro (614 migliaia di euro al 31 dicembre 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.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Canone di locazione e spese		
- sede di Milano	437	436
- altri affitti	72	72
Canoni di locazione attrezzature		
- noleggio autovetture	53	57
- macchine d'ufficio a noleggio	47	49
TOTALE	609	614

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.

7. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.963 migliaia di euro (2.784 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Salari e stipendi	2.113	1.981
Oneri sociali	684	655
Costi per TFR	160	142
Altri costi per il personale	6	6
TOTALE	2.963	2.784

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

Al 31 dicembre 2015 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 46 unità (44 unità al 31 dicembre 2014).

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

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Categoria:		
- dirigenti	6	5
- quadri	12	12
- impiegati	25	24
- operai	3	3
TOTALE	46	44

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

8. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 5.991 migliaia di euro (8.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ammortamento attività materiali	6.220	7.007
Ammortamento attività immateriali	43	53
Svalutazioni (ripristini di valore)	(272)	1.410
TOTALE	5.991	8.470

La riduzione degli ammortamenti delle attività materiali pari a 787 migliaia di euro è dovuta principalmente ai minori ammortamenti contabilizzati nell'anno in ragione della vendita dell'edificio U10 avvenuta nel primo semestre del 2014, oltre che al completamento del piano di ammortamento di alcuni beni di proprietà della Capogruppo.

I ripristini di valore al netto delle svalutazioni ammontano a 272 migliaia di euro e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di due unità immobiliari iscritte negli investimenti immobiliari al loro valore di mercato al 31 dicembre 2015.

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

Ad eccezione di quanto riportato sopra, l’analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio soprattutto in ragione del fatto che allo stato attuale il livello delle quotazioni di borsa è fortemente influenzato in senso negativo dalla generale situazione macroeconomica e di mercato.

9. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 1.022 migliaia di euro (negativo per 583 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce integralmente ad un provento di natura non ricorrente originato da accantonamenti di esercizi pregressi (per complessivi 1.960 migliaia di euro, si veda il paragrafo 36) rivelatisi eccedenti a seguito dell’accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione; per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione alla sezione “Fatti di rilievo delle società del Gruppo” al paragrafo “Brioschi Sviluppo Immobiliare - Accordo transattivo con il Comune di Milano”.

10. Altri costi operativi

Ammontano a 2.716 migliaia di euro (5.058 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
IMU	1.640	1.630
Oneri incrementativi delle rimanenze	232	1.408
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	242	618
Altre imposte e tasse	358	379
Altre spese	244	1.023
TOTALE	2.716	5.058

La voce “oneri incrementativi delle rimanenze” riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare; i costi sostenuti nel precedente esercizio erano prevalentemente riconducibili al completamento dell’edificio U27.

Le svalutazioni dell’esercizio si riferiscono all’adeguamento del valore nominale dei crediti al loro effettivo valore di realizzo.

Nell’esercizio precedente la voce “Altre spese” includeva principalmente sanzioni amministrative sui debiti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi precedenti.

11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 182 migliaia di euro (negativo per 606 migliaia di euro al 31 dicembre 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 dic. 2015	31 dic. 2014
Camabo srl	(156)	(599)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(17)	(25)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	(9)	18
TOTALE	(182)	(606)

12. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 10.071 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 10.384 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	56
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso controllante	127	45
- interessi attivi verso collegate/consociate	40	61
- proventi vari	145	602
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	312	764
Oneri finanziari		
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(343)	0
- Verso controllante	0	0
- Verso collegate/consociate	0	0
- Verso altri	(10.040)	(11.148)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(10.383)	(11.148)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(10.071)	(10.384)

La voce proventi vari è principalmente relativa agli interessi maturati sui conti correnti bancari del Gruppo, nonché agli interessi sul credito IVA chiesto a rimborso nel 2013 da Milanofiori Energia ed incassato il 3 agosto 2015; nell'esercizio precedente la voce includeva quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 136 migliaia di euro e proventi derivanti dalla chiusura a scadenza dello strumento derivato di negoziazione posseduto dalla controllata Milanofiori 2000 per 164 migliaia di euro, oltre agli interessi attivi di conto corrente.

Le voci "proventi/oneri da crediti ipotecari" riflettono il risultato della gestione dell'esercizio 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 10.040 migliaia di euro (11.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario; il periodo comparativo è esposto al netto degli oneri finanziari capitalizzati alla voce rimanenze per 579 migliaia di euro. Il miglioramento rispetto al 31 dicembre 2014 è riferibile principalmente alla riduzione dell'indebitamento finanziario a seguito dei rimborsi effettuati per lo più nel corso del 2014, nonché nell'esercizio corrente.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.573 migliaia di euro (1.756 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), quote di inefficacia dei derivati di copertura per 492 migliaia di euro nonché per 44 migliaia di euro rettifiche di valore di attività finanziarie (crediti finanziari).

13. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Imposte correnti	(443)	(2.155)
Imposte anticipate	(783)	(1.119)
Imposte differite	264	83
Imposte relative ad esercizi precedenti	32	126
Imposte	(930)	(3.065)

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

- IRAP per 416 migliaia di euro;
- IRES per 27 migliaia di euro.

L'effetto negativo della tassazione anticipata/differita dell'esercizio è principalmente attribuibile all'adeguamento delle attività e passività fiscali differite in seguito alla riduzione dell'aliquota IRES prevista dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge del 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in G.U. n. 302 del 30 dicembre 2015) con effetto dall'esercizio 2017, nonché al rientro di differenze temporanee tra il valore fiscale e contabile di alcuni beni.

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Risultato prima delle imposte	(5.156)	(2.052)
Onere fiscale teorico	(1.418)	(565)
Effetti fiscali su differenze permanenti	554	727
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.409	2.145
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	546	2.307
IRAP	416	884
Imposte esercizi precedenti	(32)	(126)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	930	3.065

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

14. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	(6.063.132)	(5.023.103)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(6.063.132)</u>	<u>(5.023.103)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,008)	(0,006)
- Diluito	(0,008)	(0,006)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

15. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 6.736 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	249	217	466
Decrementi	0	0	(101)	(101)
Al 31 dicembre 2015	2.984	6.406	1.279	10.669
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2015	(465)	(2.123)	(961)	(3.549)
Ammortamenti dell'esercizio	(57)	(334)	(83)	(474)
Decrementi per cessioni	0	0	90	90
Al 31 dicembre 2015	(522)	(2.457)	(954)	(3.933)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2015	2.519	4.034	202	6.755
Al 31 dicembre 2015	2.462	3.949	325	6.736

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 6.162 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 e sono riportati nell'Allegato 1.

Gli incrementi si riferiscono principalmente:

- per 249 migliaia di euro agli investimenti in impianti relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord, la cui gestione è affidata dal Comune a Milanofiori 2000;
- per 169 migliaia di euro all'acquisto di apparecchiature informatiche attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato nel mese di luglio 2015 dalla Capogruppo.

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.

La recuperabilità dei valori in oggetto è condizionata dal mantenimento della piena occupazione degli immobili del comparto.

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (*impairment*

test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile.

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

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 7,5%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato elementi di criticità.

16. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 197.487 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	154	121	275
Decrementi	(1.245)	0	(1.245)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(5.068)	(379)	(5.447)
Al 31 dicembre 2015	201.854	39.142	240.996
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2015	(21.565)	(16.573)	(38.138)
Ammortamenti dell'esercizio	(3.292)	(2.454)	(5.746)
Decrementi per cessioni	0	0	0
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	1.552	379	1.931
Al 31 dicembre 2015	(23.305)	(18.648)	(41.953)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2015	(2.638)	(75)	(2.713)
Svalutazioni dell'esercizio	(89)	0	(89)
Decrementi per cessioni	325	0	325
Ripristini di valore	361	0	361
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	560	0	560
Al 31 dicembre 2015	(1.481)	(75)	(1.556)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2015	183.810	22.752	206.562
Al 31 dicembre 2015	177.068	20.419	197.487

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

I decrementi si riferiscono alla cessione della nuda proprietà di due appartamenti in via San Sisto a Milano di proprietà della società controllata Bright, il cui prezzo di cessione è stato pari a 920 migliaia di euro oltre IVA.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" si riferisce alle riclassifiche:

- dell'immobile a uso commerciale a Monza di proprietà della Capogruppo, oggetto di un preliminare di vendita stipulato nel mese di luglio 2015 e successiva cessione nel mese di gennaio 2016; per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla nota 30;
- dell'immobile di Courmayeur di proprietà di S'Isca Manna oggetto di cessione nel mese di marzo 2016.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 3.892 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 53.690 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).

Al 31 dicembre 2015, il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammontava a 265 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 197 milioni di euro.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	56.656	4.349	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	57.851	5.113	9% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin a Milano	57.373	3.888	7% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	8.515	1.180	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	537	7%

(*) canoni annui previsti a regime dei soli contratti di locazione in essere.

(**) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

(***) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

17. Attività immateriali

Ammontano a 853 migliaia di euro (846 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e si riferiscono per 778 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	incred. (decrem.)	31 dic. 2015	31 dic. 2014	Incrementi	31 dic. 2015	31 dic. 2014	31 dic. 2015
Concessioni	1.006	0	1.006	(194)	(18)	(212)	812	794
Software	205	50	255	(178)	(25)	(203)	27	52
Altre imm. Immateriali	37	0	37	(30)	0	(30)	7	7
Totale	1.248	50	1.298	(402)	(43)	(445)	846	853

18. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 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	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 -
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	Euro	10	100,00 -
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.

19. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2015	Valore al 31 dic. 2014	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2015 31 dic. 2014	
Camabo srl (*)					
- Costo	46.086	46.086	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.982)	(3.826)	(156)		
	<u>42.104</u>	<u>42.260</u>	<u>(156)</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>		
Euromilano spa					
- Costo	10	0	10	17,14%	0%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>10</u>		
TOTALE	<u>42.314</u>	<u>42.460</u>	<u>(146)</u>		

(*) la quota parte di perdite di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 156 migliaia di euro;

(**) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.065 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 335 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 dicembre 2015 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro		
			CAPITALE SOCIALE	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	
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.357	17,14	

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

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Attività non correnti	93.619	93.957
Attività correnti	76	100
Passività correnti	(7.769)	(7.812)
Totale netto attività	85.926	86.245
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.104	42.260
Ricavi	172	496
Costi	(491)	(1.718)
Utile (perdita) netto	(319)	(1.222)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(156)	(599)

(*) Camabo srl redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalla controllata Milanofiori 2000. Al 31 dicembre 2015 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 49 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 6,9 milioni di euro.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa e Nuova Bovisa a Milano.

L'investimento ha come obiettivo la collaborazione tra le società al fine di creare un ambito di riflessioni e sperimentazioni di prodotti innovativi per il mercato residenziale. La complementarietà e la scala metropolitana di operatività delle società, dovrebbe prospetticamente consentire sviluppi di aree di proprietà sinergici, aggiornati e capaci di dare risposte alla domanda del settore.

In relazione alle informazioni richieste dall'IFRS 11 si faccia riferimento per la collegata Generale di Costruzioni srl in liquidazione alle note esplicative del bilancio d'esercizio e per le collegate Rende One ed Euromilano alla tabella di seguito riportata:

	Valori espressi in migliaia di euro			
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.841	1.367	29	(4)
Euromilano Spa (**)	350.878	105.569	44.451	(80.872)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2014

(**) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2014. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

20. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2015	Valore al 31 dic. 2014	Variazioni	% di possesso 31 dic. 2015 31 dic. 2014	
Imm.re Cascina Concorezzo srl (*)					
- Costo	592	567	25	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(557)	(540)	(17)		
	<u>35</u>	<u>27</u>	<u>8</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>335</u>	<u>327</u>	<u>8</u>		

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 17 migliaia di euro;

(**) il valore di 300 migliaia di euro trova contropartita nella voce di debito verso società correlate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 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.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio consolidato:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Attività non correnti	25.422	23.824
Attività correnti	874	876
Passività correnti	(26.296)	(24.700)
Totale netto attività-fondo immobiliare	0	0
Pro-quota attribuibile al Gruppo (*)	0	0
Quote richiamate nell'esercizio 2014 (**)	300	300
Ricavi	0	0
Costi	0	0
Utile (perdita) nette	0	0
Utile (perdita) nette attribuibile al Gruppo	0	0

(*) Le quote richiamate di pertinenza della Capogruppo ammontano a 11.600 migliaia di euro, che risultano versate al 31 dicembre 2015 per 10.950 migliaia di euro.

(**) L'ammontare di 300 migliaia di euro trova contropartita nella voce di debito verso società correlate.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo stesso sono rappresentate da un immobile a Modena, mentre le passività sono rappresentate da un mutuo ipotecario concesso da Intesa Sanpaolo. Come già descritto nelle Relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare l'investimento già nel bilancio al 31 dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2015.

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint ventures di seguito i dati richiesti dall' IFRS 11:

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.691	21	20	(35)

21. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.428 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 dic. 2015	31 dic. 2014
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	5.938 (510)	5.756 (482)
Totale finanziamenti netti	5.428	5.274

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

- per 3.285 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.143 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 335 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 175 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 510 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.

22. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 3.577 migliaia di euro (4.762 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	2.655	3.511
Crediti commerciali	1.225	1.565
Altri crediti	4.174	4.163
(Fondo svalutazione crediti)	(4.477)	(4.477)
TOTALE	3.577	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 862 migliaia di euro (1.202 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) 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 e come già descritto nella Nota 1. I suddetti crediti commerciali 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).

23. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.334 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 16.381 migliaia di euro) relative:

- per 3.122 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate;
- per 13.259 migliaia di euro a costi a deducibilità differita.

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:

<i>(in migliaia di euro)</i>	Totale al 31-12-15	Tempi di rientro	
		2016	Oltre 2016
Differenze temporanee deducibili	55.152	633	54.519 (*)
Perdite fiscali	12.921	619	12.302
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	68.073	1.252	66.821
(*) Importi per i quali non sono prevedibili i tempi di rientro			

ATTIVITA' CORRENTI

24. Rimanenze

Ammontano a 93.649 migliaia di euro (101.112 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) di cui 93.642 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2015 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2015 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammontava a 103 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 94 milioni di euro.

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

- un decremento di 4.802 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 10 unità residenziali e 10 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- un decremento di 751 migliaia di euro per la cessione di 4 unità abitative e 9 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- un decremento di 660 migliaia di euro per la cessione di 3 unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 240 migliaia di euro per la cessione di una unità abitative situata a Santa Marinella (Roma) di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 1.465 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di alcuni beni immobiliari;
- un incremento di 471 migliaia di euro per lavori eseguiti sugli immobili ad Assago (Milano), nell'area D4 di proprietà di Milanofiori 2000.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 42.785 migliaia di euro (41.609 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); l' aumento del fondo è attribuibile per 1.465 migliaia di euro a svalutazioni dell'esercizio come già descritte alla nota 4, nonché ad una riduzione per 289 migliaia di euro relativa ad utilizzi per vendite.

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".

25. 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.

26. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 3.168 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 1.967 migliaia di euro (1.502 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). L'incremento si riferisce principalmente alla riclassifica nel fondo svalutazione crediti di un accantonamento effettuato nell'esercizio precedente alla voce "Fondi per rischi ed oneri".

27. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Crediti verso controllanti	8.115	4.523
Crediti verso collegate	40	53
Crediti verso consociate	3.644	2.692
TOTALE	11.799	7.268

I crediti verso controllanti ammontano a 8.115 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 6.000 migliaia di euro (1.143 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) al credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza è principalmente attribuibile a posizioni creditorie derivanti dal consolidato fiscale e all'addebito in conto corrente relativo alla quota di oneri di urbanizzazione di spettanza della consociata Sintesi nell'ambito della transazione con il Comune di Milano, già ampiamente descritta nella Relazione sulla gestione;
- per 1.588 migliaia di euro (3.324 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) al beneficio per l'esercizio 2015 riconosciuto dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale; l'importo dell'esercizio 2014, pari a 3.324 migliaia di euro, è stato riclassificato sul conto corrente di corrispondenza come sopra descritto;
- nonché per 483 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2014) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015.

I crediti verso consociate ammontano a 3.644 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi, principalmente per locazioni e prestazioni di servizi.

28. Altri crediti ed attività correnti

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Crediti per IVA	25	1.322
Crediti tributari	86	142
Crediti verso altri		
anticipi per acquisto immobili	32	32
acconti a fornitori	239	174
altri crediti	107	215
ratei e risconti attivi	302	217
TOTALE	791	2.102

I crediti per IVA si riferiscono interamente alle società controllate che non partecipano al consolidato IVA di Gruppo. La riduzione della voce in oggetto è riconducibile per 1.152 migliaia di euro all'incasso avvenuto in data 3 agosto 2015 dei crediti Iva richiesti a rimborso nell'esercizio 2013 dalla società controllata Milanofiori Energia.

Come già segnalato nella nota precedente, con decorrenza 1 gennaio 2015, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano al consolidato IVA della controllante Bastogi.

I ratei e risconti attivi ammontano a 302 migliaia di euro e si riferiscono principalmente ai costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni.

29. Disponibilità liquide

Ammontano a 7.344 migliaia di euro (23.833 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2015	31 dic. 2014	Variazioni
Depositi bancari	7.335	23.824	(16.489)
Denaro e valori in cassa	9	9	0
TOTALE	7.344	23.833	(16.489)

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nell'esercizio si veda il Rendiconto finanziario consolidato.

Al 31 dicembre 2015 i depositi bancari ricomprendono 1.058 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 dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Milanofiori 2000 nell'esercizio 2013 (858 migliaia di euro) e da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate nell'esercizio 2014 (200 migliaia di euro).

30. Attività non correnti detenute per la vendita

La voce è pari a 2.956 migliaia di euro e si riferisce:

- per 1.226 migliaia di euro all'immobile ad uso commerciale a Monza di proprietà della Capogruppo, riclassificato dagli investimenti immobiliari a seguito del preliminare di vendita sottoscritto nel mese di luglio 2015. Come già anticipato nella Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo" il prezzo della compravendita è pari a 2,1 milioni di euro, di cui 0,5 milioni di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto

definitivo è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2016. Gli effetti economici dell'operazione sono pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e saranno contabilizzati nel primo trimestre 2016;

- per 1.730 migliaia di euro all'immobile a Courmayeur di proprietà di S'Isca Manna, riclassificato dagli investimenti immobiliari; l'immobile è stato ceduto nel mese di marzo 2016 ad un prezzo pari a 1.730 migliaia di euro, originando un effetto economico positivo di 361 migliaia di euro contabilizzato nel presente bilancio consolidato, a seguito del parziale rilascio delle svalutazioni contabilizzate in precedenti esercizi.

31. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (205.656.757 euro al 31 dicembre 2014) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Come già descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo", 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 cumulata 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 ammonta a 8.617 migliaia di euro e si riferisce a utili portati a nuovo; al 31 dicembre 2014 la voce si riferiva a perdite portate a nuovo per 83.456 migliaia di euro e per 6.292 migliaia di euro a riserva legale. La variazione è dovuta alla riduzione del capitale sociale deliberata il 29 aprile 2015.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 10.554 migliaia di euro (12.756 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico relativi alla riserva da cash flow hedge, che evidenzia un valore negativo pari a 10.603 migliaia di euro (negativo per 12.462 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). Tale riserva si riferisce per 10.335 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (12.056 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e per 268 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (406 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); occorre infatti rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;

- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore positivo pari a 49 migliaia di euro (negativo per 294 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 37.

32. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.409 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 1.272 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 206 migliaia di euro.

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

La voce in oggetto ammonta a 157.938 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 38.884 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 32.049 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 17.263 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 23.401 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 15.448 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 10.779 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 7.479 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 2.104 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 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 1.007 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;

- per 2.309 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;

- per 2.747 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 315 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
- per 3.974 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 2.065 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 4.030 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 1.934 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 196 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 150 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro;
- per 83 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 (cancellata in seguito alla cessione avvenuta nel mese di marzo 2016);
- per 33 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;
- per 805 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 8. 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;

- per 36.174 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep").
 Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2029;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 27.197 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 2015 di 35,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. All'ultima data di calcolo i suddetti parametri risultavano rispettati;
- per 332 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 279 migliaia di euro.
- per 38 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 150 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 22 migliaia di euro.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (**)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	38.018	0	38.884	38.884	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (***)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.16-17 Milano	3.495	2.772	0	2.772	mutuo ipotecario	2016	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.719	424	805	1.229	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.704	237	2.104	2.341	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.515	847	2.309	3.156	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.887	894	2.747	3.641	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	42.104	2.166	32.049	34.215	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	3.670	419	196	615	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	6.162	585	3.974	4.559	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.100	202	0	202	mutuo ipotecario	2017	
	Hotel a Courmayeur (Aosta)	1.730	81	83	164	mutuo ipotecario	2017	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.260	205	1.189	1.394	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	57.851	1.953	36.174	38.127	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.966						
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	53.690	2.117	44.815	46.932	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	563	12	332	344	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	451	4.030	4.481	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	0	10.779	10.779	mutuo ipotecario	2024	covenant (***)
			0	23.401	23.401	mutuo ipotecario (*)	2024	
253.167			13.365	203.871	217.236			

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

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

(***) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

34. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2015 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
A. Cassa	9	9
B. Altre disponibilità liquide	7.335	23.824
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	7.361	23.850
E. Crediti finanziari correnti	6.000	1.143
F. Debiti bancari correnti	160	416
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	11.056	8.064
H. Altri debiti finanziari correnti	2.355	2.269
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	13.571	10.749
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	210	(14.244)
K. Debiti bancari non correnti	157.938	167.943
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	59.088	62.392
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	217.026	230.335
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	217.236	216.091
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	223.253	217.251
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(6.000)	(1.143)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	217.236	216.091

35. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 48.481 migliaia di euro (50.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 46.126 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 36.036 migliaia di euro);
- 2.355 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 46.932 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 1.394 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna;
- per 154 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo ad apparecchiature informatiche stipulato nel mese di luglio 2015 dalla controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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

fideiussioni a favore delle società di leasing per un importo complessivo al 31 dicembre 2015 pari a 2.848 migliaia di euro, oltre IVA.

36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 1.596 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-dic-15
Fondo per rischi e contenziosi in essere	2.163	0	(1.960)	203
Fondo oneri futuri	415	0	0	415
Altri fondi	1.541	0	(563)	978
TOTALE	4.119	0	(2.523)	1.596

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.

Il fondo oneri futuri si riferisce 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.

Il decremento dell'esercizio è principalmente riconducibile:

- per 1.960 migliaia di euro alla riduzione dei fondi rischi ed oneri, costituiti in esercizi precedenti, a seguito dell'accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti; per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo 9 e alla Relazione sulla gestione, sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo" al paragrafo "Brioschi Sviluppo Immobiliare - Accordo transattivo con il Comune di Milano".
- per 563 migliaia di euro alla riclassifica nel fondo svalutazione crediti di un accantonamento effettuato nell'esercizio precedente per possibili oneri futuri riconducibili a transazioni commerciali con fornitori, nonché al pagamento di imposte su beni immobiliari oggetto di stanziamento nell'esercizio precedente.

37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.354 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 dicembre 2015.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2015 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2014	1.174
Accantonamenti	160
(Utili)/Perdite attuariali	(92)
TFR trasferito e utilizzato	112
Saldo al 31 dicembre 2015	1.354

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2015	2014
Tasso di attualizzazione	2,03%	1,49%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50 % per il 2016 1,80 % per il 2017 1,70 % per il 2018 1,60 % per il 2019 2,00% dal 2020 in poi	0,60% per il 2015 1,20 % per il 2016 1,50 % per il 2017 e il 2018 2,00% dal 2019 in poi

Ipotesi demografiche

Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età di pensionamento	100 % al raggiungimento dei requisiti AGO

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice *IBoxx Corporate AA duration 10+ anni*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariale ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(8)
Tasso di turnover - 1%	9
Tasso di inflazione + 0,25%	22
Tasso di inflazione - 0,25%	(21)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(29)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	30

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost 2016	74
Duration del piano medio	14,6

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	58
2	59
3	61
4	62
5	64

38. Passività per imposte differite

Ammontano a 423 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 15.981 migliaia di euro (15.762 migliaia di euro del 31 dicembre 2014) e si riferiscono:

- per 12.962 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (14.191 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 1.352 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (597 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 1.052 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (937 migliaia di euro al 31 dicembre 2014);
- per 615 migliaia di euro alla parte di debito d'imposta esigibile oltre l'esercizio oggetto di rateizzazione in 20 rate trimestrali (zero migliaia di euro 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 11.216 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.

L'incremento dei debiti verso banche esigibili entro l'esercizio è principalmente riferibile al rimborso, previsto alla scadenza del 30 giugno 2016, del saldo residuo (pari a 2.772 migliaia di euro) del 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 infatti 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.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 11.057 migliaia di euro e si riferisce:

- per 2.166 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 2.772 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;
- per 1.953 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 894 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di via Darwin;
- per 847 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;
- per 585 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 451 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 424 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- per 237 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 1;
- per 212 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari di S'Isca Manna sulle unità immobiliari in Sardegna;
- per 81 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di S'Isca Manna sull'albergo a Courmayeur (Aosta);
- per 419 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.

Le convenzioni bancarie prevedono meccanismi di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash"); alla data di riferimento del

bilancio tali parametri non risultano superati e pertanto non risultano dal presente bilancio quote di debito esigibili entro l'esercizio in ragione delle menzionate previsioni.

I conti correnti passivi ammontano a 49 migliaia di euro e si riferiscono per 48 migliaia di euro alla controllata S'Isca Manna e per 1 migliaia di euro alla Capogruppo.

La voce include infine ulteriori 111 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

41. Debiti Commerciali

Ammontano a 22.513 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 contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

La voce in oggetto ricomprende debiti scaduti al 31 dicembre 2015 per complessivi 4,1 milioni di euro (0,6 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), inclusivi di 2 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Come indicato nella Relazione sulla gestione nel corso del 2015 sono proseguite le attività propedeutiche alla sistemazione dello scaduto commerciale.

Si segnala infatti 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. 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.

Nel mese di luglio 2015 è stato inoltre sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in Fallimento), per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti, accordo che ha disciplinato, tra le altre, le modalità di estinzione di un debito del Gruppo Brioschi di circa 9,6 milioni di euro. L'accordo ha previsto, a definizione delle descritte posizioni debitorie, un esborso finanziario pari a 5 milioni di euro, di cui 1,8 milioni di euro pagati il 28 luglio 2015 e la parte residua dilazionata in rate mensili sino al mese di giugno 2016. Si segnala peraltro che, in seguito all'escussione della fideiussione bancaria a suo tempo consegnata da ZH, il 28 luglio 2015 il Gruppo Brioschi ha ottenuto il pagamento dell'importo di 1,75 milioni di euro per il risarcimento dei danni cagionati da ZH in relazione all'edificio U27.

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 due decreti ingiuntivi su posizioni oggetto di contestazione (per complessivi 1,1 milioni di euro) in relazione ai quali sono stati presentati atti di opposizione ed è stata sospesa la provvisoria esecutività; i relativi giudizi sono in corso di svolgimento.

42. Debiti tributari

Ammontano a 4.446 migliaia di euro (5.412 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 3.555 migliaia di euro a debiti scaduti per imposte sugli immobili relativi agli esercizi 2011, 2012 (951 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa);
- per 659 migliaia di euro a debiti per IRAP; tale importo è relativo all'imposta corrente e alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2011 e 2012, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi;
- per 18 migliaia di euro a debiti per IRES;
- per 215 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 dic. 2015	31 dic. 2014
Debiti verso controllanti	605	2.954
Debiti verso consociate	331	308
Debiti verso collegate e joint venture	650	650
TOTALE	1.586	3.912

I debiti verso controllanti ammontano a 605 migliaia di euro e si riferiscono per 333 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi Spa per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi. La riduzione è principalmente attribuibile al pagamento dei debiti per imposte della controllata Milanofiori 2000 a suo tempo trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale.

I debiti verso consociate per 331 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

Ammontano a 6.330 migliaia di euro (4.992 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente:

- per 2.088 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, nonché alla caparra di 500 migliaia di euro relativa all'immobile ad uso commerciale a Monza di proprietà della Capogruppo;
- per 1.894 migliaia di euro (1.095 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 773 migliaia di euro (837 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 326 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;
- per 257 migliaia di euro (160 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;

- per 213 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 258 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.

45. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	6.350	2.655	9.005	21-22
Crediti commerciali	0	6.427	0	6.427	26-27
Attività Finanziarie correnti	17	8.918	0	8.935	25-27-28
Disponibilità liquide	0	7.344	0	7.344	29
Totale	17	29.039	2.655	31.711	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Debiti verso banche a M/LT	0	0	157.938	157.938	33
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	46.126	46.126	35
Altre passività finanziarie M/LT	0	12.962	0	12.962	39
Debiti verso banche	0	0	11.216	11.216	40
Debiti verso leasing finanziari	0	0	2.355	2.355	35
Debiti verso fornitori/acconti da	0	0	24.601	24.601	41-44
Altre passività finanziarie	0	0	1.586	1.586	43
Totale	0	12.962	243.822	256.784	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2014	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	6.525	3.511	10.036	22-23
Crediti commerciali	0	5.511	0	5.511	27-28
Attività Finanziarie correnti	17	5.584	0	5.601	26-28-29
Disponibilità liquide	0	23.833	0	23.833	30
Totale	17	41.453	3.511	44.981	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2014	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	NOTE
Debiti verso banche a M/LT	0	0	167.943	167.943	33
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	48.201	48.201	35
Altre passività finanziarie M/LT	0	14.191	0	14.191	39
Debiti verso banche	0	0	8.480	8.480	40
Debiti verso leasing finanziari	0	0	2.269	2.269	35
Debiti verso fornitori/acconti da	0	0	34.884	34.884	41-44
Altre passività finanziarie	0	0	3.912	3.912	43
Totale	0	14.191	265.689	279.880	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e Finanziamenti	312	0	0	312	12
Attività al costo ammortizzato	(343)	0	0	(343)	12
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	(492)	1.772	1.280	12-31
Passività al costo ammortizzato	(9.548)	0	0	(9.548)	12
Totale	(9.579)	(492)	1.772	(8.299)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2014	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e Finanziamenti	408	0	0	408	13
Attività al costo ammortizzato	56	0	0	56	13
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	300	(5.907)	(5.607)	13-31
Passività al costo ammortizzato	(11.148)	0	0	(11.148)	13
Totale	(10.684)	300	(5.907)	(16.291)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla nota 39) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2015				
Strumenti finanziari derivati	0	12.962	0	12.962
Totale passività	0	12.962	0	12.962
<i>(valori in migliaia di euro)</i>				
31 dic. 2014				
Strumenti finanziari derivati	0	14.191	0	14.191
Totale passività	0	14.191	0	14.191

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

Politiche di gestione dei rischi

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

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

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	169.154	0	16.691	101.919	81.878	200.488	33-40
Debiti verso altri finanziatori	12.962	0	0	0	12.962	12.962	39
Debiti verso leasing finanziari	48.481	0	4.182	16.379	43.885	64.446	35
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	24.601	0	24.601	0	0	24.601	41-44
Altre passività finanziarie	1.586	0	1.586	0	0	1.586	43
Totale	256.784	-	47.060	118.298	138.725	304.083	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	176.423	58	14.172	99.023	100.275	213.528	33-40
Debiti verso altri finanziatori	14.191	0	0	0	14.191	14.191	39
Debiti verso leasing finanziari	50.470	0	4.100	16.443	47.627	68.170	35
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	34.884	0	34.884	0	0	34.884	41-44
Altre passività finanziarie	3.912	0	3.912	0	0	3.912	43
Totale	279.880	58	57.068	115.466	162.093	334.685	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	169.154	0	11.218	85.003	72.933	33-40
Debiti verso altri finanziatori	12.962	0	0	0	12.962	39
Debiti verso leasing finanziari	48.481	0	2.354	10.090	36.037	35
Debiti verso fornitori/Acconti da Clienti	24.601	0	24.601	0	0	41-44
Altre Passività Finanziarie	1.586	0	1.586	0	0	43
Totale	256.784	-	39.759	95.093	121.932	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	176.423	58	8.423	79.781	88.154	33-40
Debiti verso altri finanziatori	14.191	0	0	0	14.191	39
Debiti verso leasing finanziari	50.470	0	2.270	9.845	38.354	35
Debiti verso fornitori/Aconti da Clienti	34.884	0	34.884	0	0	41-44
Altre Passività Finanziarie	3.912	0	3.912	0	0	43
Totale	279.880	58	49.489	89.626	140.699	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Anni	Valori espressi in migliaia di euro					
	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2015	(806)	806	1.487	(1.448)	681	(642)
2014	(976)	976	1.863	(1.862)	887	(886)

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni, canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2015	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	6.427	2.340	2.199	4.539	1.967
Crediti commerciali a MLT	862	0	0	0	363
Totale	7.289	2.340	2.199	4.539	2.330
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	8.143				
Attività Finanziarie correnti	8.935				
Disponibilità liquide	7.344				
Totale	24.422				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,5 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2014	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	5.511	2.403	1.069	3.472	1.502
Crediti commerciali a MLT	1.202	0	0	0	363
Totale	6.713	2.403	1.069	3.472	1.865
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	8.834				
Attività Finanziarie correnti	5.601				
Disponibilità liquide	23.833				
Totale	38.268				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,4 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

46. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 35.116 migliaia di euro (30.322 migliaia di euro 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 14.716 migliaia di euro (7.973 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 400 migliaia di euro (2.349 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere; la riduzione è riferita all'accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso, come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione, sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo" al paragrafo "Brioschi Sviluppo Immobiliare - Accordo transattivo con il Comune di Milano", nonché alle note 9 e 36.

Impegni

Gli impegni ammontano a 33.621 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), nonché per 3.400 migliaia di euro ad impegni alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

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.

47. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2015 e 2014 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31-dic-15	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	23.442	42	15	1.121	1.178	5%
Altri ricavi e proventi	6.973	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	6.242					
Variazioni delle rimanenze	(7.378)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(6.683)	(143)	0	(1.873)	(2.016)	30%
Costi per godimento beni di terzi	(609)	(55)	0	(437)	(492)	81%
Costi per il personale	(2.963)	0	0	(574)	(574)	19%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.991)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	1.022	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	1.022					
Altri costi operativi	(2.716)	(1)	0	(1)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	5.097	(157)	15	(1.764)	(1.906)	(37%)
Risultato da partecipazioni	(182)	0	(182)	0	(182)	100%
Proventi finanziari	312	127	39	1	167	54%
Oneri finanziari	(10.383)	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.156)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	37%
Imposte dell'esercizio	(930)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.086)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	32%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.086)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	32%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 908 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 87 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 (965 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (577 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 nell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31-dic-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	92.834	7	15	1.001	1.023	1%
Altri ricavi e proventi	14.676	7	0	0	7	0%
Variazioni delle rimanenze	(63.133)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	(87)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(17.843)	(100)	0	(2.237)	(2.337)	13%
Costi per godimento beni di terzi	(614)	0	0	(495)	(495)	81%
Costi per il personale	(2.784)	0	0	(445)	(445)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(8.470)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(583)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.058)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	8.938	(86)	15	(2.176)	(2.247)	(25%)
Risultato da partecipazioni	(606)	0	(606)	0	(606)	100%
Proventi finanziari	764	45	61	0	106	14%
Oneri finanziari	(11.148)	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.052)	(41)	(530)	(2.176)	(2.747)	134%
Imposte dell'esercizio	(3.065)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(5.117)	(41)	(530)	(2.176)	(2.747)	54%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(5.117)	(41)	(530)	(2.176)	(2.747)	54%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 790 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 Spa), per 89 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 (1.408 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (586 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi Spa.

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 Spa).

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	31-dic-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	6.736	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	197.487	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	853	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.649	0	42.649	0	42.649	100%
Crediti verso società correlate	5.428	0	5.428	0	5.428	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.577	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.334	0	0	0	0	0%
Totale	260.064	0	48.077	0	48.077	18%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	93.649	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.168	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	11.799	8.115	40	3.644	11.799	100%
Altri crediti ed attività correnti	791	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.344	0	0	0	0	0%
Totale	116.768	8.115	40	3.672	11.827	10%
Attività non correnti detenute per la vendita	2.956	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	379.788	8.115	48.117	3.672	59.904	16%

Le poste patrimoniali a credito e debito verso la controllante Bastogi, includono i saldi derivanti dal rapporto di consolidamento fiscale per rispettivi 1.588 migliaia di euro e 333 migliaia di euro, come già descritto alle note 27 e 43.

	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
ATTIVITA'						
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-dic-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	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	8.617	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(10.554)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.063)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.515	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.409				0	
PATRIMONIO NETTO	107.924	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	157.938	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	46.126	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.596	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.354	0	0	341	341	25%
Passività per imposte differite	423	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	15.981	0	0	0	0	0%
Totale	223.418	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	11.216	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.355	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.513	0	0	887	887	4%
Debiti tributari	4.446	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.586	605	650	331	1.586	100%
Altri debiti e passività correnti	6.330	0	0	860	860	14%
Totale	48.446	605	650	2.078	3.333	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	271.864	605	650	2.419	3.674	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	379.788	605	650	2.419	3.674	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	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2014	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.562)	(6.878)	193%	48.943	(6.041)	-12%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.320	(143)	-11%	44.855	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(14.247)	(3.904)	27%	(83.630)	(1.447)	2%

48. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2015	2014
Amministratori (*)	1.460	1.777
Sindaci	83	90
Totale compensi	1.543	1.867

(*) comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.

Nell'esercizio 2015 i compensi, spettanti all'ulteriore dirigente con responsabilità strategiche dell'impresa, ossia a chi ha avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività del Gruppo e che non ha ruoli di amministrazione all'interno del Gruppo, ammontano a 79 migliaia di euro.

49. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

50. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Matteo Cabassi

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

<i>(Euro/000)</i>	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015
Revisione contabile e servizi di attestazione				
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare S.l	[1] [2]	82
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	119
Altri servizi				0
Totale				201

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

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

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori Energia spa	6.162	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	6.681
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	6.162				6.681
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	38.018	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	(1)	265.161
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.887	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.704	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.719	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.225	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.270	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.550	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.515	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.892	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.800	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	56.656	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	57.851	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	197.487				265.161
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	11.124
Bright srl	720	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	
Bright srl	150	Immobile in via Cybo 22 - Roma	Trading	(4)	
Bright srl	67	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	300	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(1)	
Bright srl	660	Immobile in via Eschilo, Roma	Trading	(1)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(1)	
Bright srl	105	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Bright srl	563	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Milanofiori 2000 srl	2.080	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.260	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.751	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.636	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.672	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	11.409	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	17.507	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	3.670	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.740	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	93.642				102.808
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.226	Immobile a Monza in via Libertà	Investim. Immobil.	(2)	2.100
S'Isca Manna srl	1.730	Albergo a Courmayeur (Aosta)	Investim. Immobil.	(2)	1.730
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA	2.956				3.830
TOTALE GENERALE	300.247				378.480

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2015
- (2) Valore di realizzo
- (3) il fair value è stato verificato tramite test di impairment
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

LE IMPRESE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 2015

Ai sensi della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (art. 126 del Regolamento) di seguito viene fornito l'elenco delle imprese e delle partecipazioni rilevanti del Gruppo.

Nell'elenco sono indicate le imprese suddivise per tipo di controllo e modalità di consolidamento.

Per ogni impresa vengono inoltre esposti: la ragione sociale, la sede legale, il capitale sociale. Viene inoltre indicata la quota percentuale di possesso detenuta da Brioschi Sviluppo Immobiliare o da altre imprese controllate.

Valori espressi in migliaia di euro					
RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	VALUTA	CAPITALE SOCIALE	POSSEDUTA DA	PERCENTUALE DI CONTROLLO
Impresa controllante (Capogruppo)					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Milano	Euro	114.515		
Imprese controllate consolidate con il metodo integrale					
Brioschi Gestioni srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidaz.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	Euro	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
Lenta Ginestra srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	Euro	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Energia spa	Milano	Euro	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
MIP 2 srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
S'isca Manna srl	Milano	Euro	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Bright srl	Milano	Euro	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	Euro	15	Milanofiori 2000 srl	100
Le Arcate srl	Milano	Euro	10	S'isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	Euro	70	S'isca Manna srl	90
IAG srl in liquidazione	Milano	Euro	25	S'isca Manna srl	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	Euro	10	L'Orologio srl	100
Imprese collegate valutate con il metodo del patrimonio netto					
Camabo srl	Milano	Euro	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49
Generale di Costruzioni srl in liquid.	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	40
Rende one srl	Cosenza	Euro	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20
Euromilano spa	Milano	Euro	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14
Imprese a controllo congiunto valutate con il metodo del patrimonio netto					
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	Milano	Euro	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
F.do imm.re Numeria Svil.po imm.re	Treviso	Euro	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2015.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

 - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 23 marzo 2016

f.to Matteo Cabassi
(*Amministratore Delegato*)

f.to Alessandro Ticozzi
(*Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari*)

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI
ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai Principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del DLgs n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" della relazione sulla gestione.


Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs n. 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2015.

Milano, 7 aprile 2016

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Andrea Toselli
(Revisore legale)



108° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2015**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

				Valori espressi in euro	
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2015	31 dic. 2014		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	5.315.300	5.674.197		
Altri ricavi e proventi	2	116.577	132.829		
Variazioni delle rimanenze	3	(150.000)	(928.766)		
Costi per servizi	4	(2.238.604)	(2.352.497)		
Costi per godimento beni di terzi	5	(332.540)	(327.129)		
Costi per il personale	6	(1.609.829)	(1.442.677)		
Ammortamenti e svalutazioni	7	(1.870.270)	(2.247.474)		
Accantonamenti	8	1.021.850	377.637		
- di cui non ricorrenti		1.021.850	0		
Altri costi operativi	9	(662.444)	(803.238)		
RISULTATO OPERATIVO		(409.960)	(1.917.118)		
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10	(1.796.607)	(6.200.797)		
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	8.215.000	0		
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(4.605.487)	(4.411.587)		
UTILE (PERDITE) PRIMA DELLE IMPOSTE		1.402.946	(12.529.502)		
Imposte dell'esercizio	13	1.560.398	1.862.196		
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		2.963.344	(10.667.306)		
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0		
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		2.963.344	(10.667.306)		

(*) Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico della Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 41.

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro

Descrizione	Note	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Utile / (perdita) dell'esercizio		2.963.344	(10.667.306)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio	26	0	(131.332)
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico		0	(131.332)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	26	84.647	(126.727)
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		84.647	(126.727)
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		84.647	(258.059)
Totale Utili / (perdite) complessivi		3.047.991	(10.925.365)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	214.303	93.612
Investimenti immobiliari	15	65.945.844	68.877.543
Attività immateriali	16	27.688	28.726
Partecipazioni	17	131.875.532	134.698.101
Crediti verso società correlate	18	6.553.877	6.524.744
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	2.125.355	3.322.466
Totale		206.742.599	213.545.192
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	20	6.902.740	7.052.740
Crediti commerciali	21	1.126.588	1.119.595
Crediti verso società correlate	22	19.433.335	14.861.792
Altre attività correnti	23	247.355	466.886
Disponibilità liquide	24	1.669.143	4.027.437
Totale		29.379.161	27.528.450
Attività non correnti detenute per la vendita	25	1.226.260	0
TOTALE ATTIVITA'		237.348.020	241.073.642

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2015	31 dic. 2014
PATRIMONIO NETTO	26		
Capitale sociale		114.514.674	205.656.757
Riserve di risultato		0	(80.137.189)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		84.647	(337.588)
Utile (perdita) dell'esercizio		2.963.344	(10.667.306)
PATRIMONIO NETTO		117.562.665	114.514.674
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	27	102.299.335	108.380.715
Debiti da leasing finanziari	29	121.705	0
Fondi rischi ed oneri	30	623.059	2.616.130
Fondo trattamento di fine rapporto	31	870.132	732.674
Passività per imposte differite	32	1.959.473	1.968.055
Altre passività non correnti	33	717.765	646.719
Totale		106.591.469	114.344.293
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	34	7.429.873	4.835.013
Debiti da leasing finanziari	29	32.464	0
Debiti commerciali	35	1.039.276	1.155.443
Debiti tributari	36	1.040.833	1.055.095
Debiti verso società correlate	37	1.856.608	3.733.847
Altre passività correnti	38	1.794.832	1.435.277
Totale		13.193.886	12.214.675
TOTALE PASSIVITA'		119.785.355	126.558.968
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		237.348.020	241.073.642

Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2013	205.657	(80.137)	(80)	125.440
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	(10.667)	(258)	(10.925)
Valori al 31 dicembre 2014	205.657	(90.804)	(338)	114.515

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2014	205.657	(90.804)	(338)	114.515
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		2.963	85	3.048
Riduzione del capitale sociale	(91.142)	90.804	338	0
Valori al 31 dicembre 2015	114.515	2.963	85	117.563

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		2.963	(10.667)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	11	(8.215)	0
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	10	1.797	6.201
Proventi finanziari da attività di investimento		(814)	(814)
Oneri finanziari		5.419	5.225
Imposte sul reddito	13	(1.560)	(1.862)
Ammortamenti e svalutazioni	7	1.870	2.247
Accantonamenti (rilasci) fondi		89	(305)
- di cui non ricorrenti		(1.022)	0
Svalutazione magazzino		150	663
Decremento (incremento) delle rimanenze		0	266
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		3.367	8.776
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.458)	(6.884)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(543)	(141)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		2.043	2.705
Oneri finanziari corrisposti		(3.585)	(7.315)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.542)	(4.610)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		0	1.058
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(115)	(32)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		1.215	11.524
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(155)	219
Dividendi incassati		6.090	0
Corrispettivi dalla cessione di attività non correnti detenute per la vendita		500	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		7.535	12.769
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		(3.757)	(4.099)
Variazione delle altre passività finanziarie		(690)	13
Variazione delle attività finanziarie		(3.904)	(1.447)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(8.351)	(5.533)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(2.358)	2.626
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		4.027	1.401
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.669	4.027

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

(*) Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto Finanziario della Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 41.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2015	di cui parti correlate	31 dic. 2014	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315	247	5.674	312
Altri ricavi e proventi	117	58	133	68
Variazioni delle rimanenze	(150)	0	(929)	0
Costi per servizi	(2.239)	(979)	(2.353)	(1.163)
Costi per godimento beni di terzi	(333)	(310)	(327)	(314)
Costi per il personale	(1.610)	(574)	(1.443)	(445)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870)	0	(2.247)	0
Accantonamenti	1.022	0	378	0
- di cui non ricorrenti	1.022	0	0	0
Altri costi operativi	(662)	(3)	(803)	(2)
RISULTATO OPERATIVO	(410)	(1.561)	(1.917)	(1.544)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.797)	(1.797)	(6.201)	(6.201)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	8.215	8.215	0	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(4.605)	(775)	(4.411)	(473)
UTILE (PERDITE) PRIMA DELLE IMPOSTE	1.403	4.082	(12.529)	(8.218)
Imposte dell'esercizio	1.560	0	1.862	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963	4.082	(10.667)	(8.218)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963	4.082	(10.667)	(8.218)

Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2015	31 dic. 2014	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 41)	Di cui parti correlate (Nota 41)
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio		2.963		(10.667)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione (Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	11	(8.215)		0
Proventi finanziari da attività di investimento	10	1.797		6.201
Oneri finanziari		(814)		(814)
Imposte sul reddito	13	5.419		5.225
Ammortamenti e svalutazioni	7	(1.560)		(1.862)
Accantonamenti (rilasci) fondi - di cui non ricorrenti		1.870		2.247
Svalutazione rimanenze		89		(305)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(1.022)		0
Decremento (incremento) delle attività correnti		150		663
Incremento (decremento) delle passività correnti		0	3.149	8.776
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		3.367	(1.187)	6.884
		(1.458)		(4.651)
		(543)		(141)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		2.043	1.962	2.705
Oneri finanziari corrisposti		(3.585)		(7.315)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.542)	1.962	(4.610)
				(3.068)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Proventi finanziari percepiti		0	0	1.058
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(115)		(32)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		1.215	1.215	11.524
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(155)	(511)	219
Dividendi percepiti		6.090	6.090	0
Corrispettivi dalla cessione di attività non correnti detenute per la vendita		500		0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		7.535	6.794	12.769
				10.774
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazioni delle passività finanziarie verso Istituti Bancari		(3.757)		(3.573)
Variazione delle altre passività finanziarie		(690)	(690)	(513)
Variazione delle attività finanziarie		(3.904)	(3.904)	(1.447)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(8.351)	(4.594)	(5.533)
				(513)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(2.358)		2.626
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		4.027		1.401
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.669		4.027

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente.

Il bilancio di esercizio della società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il Prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2015.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2015 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio consolidato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per la valutazione a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il bilancio 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 sulla Gestione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale (come definita ai paragrafi 25 e 26 del principio *IAS 1 - Presentazione del bilancio*) nella predisposizione del presente bilancio separato.

La pubblicazione del presente bilancio separato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2016.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresenta-

zione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Sempre con riferimento alla sopraccitata Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, si precisa che sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui risulta possibile determinarne attendibilmente il valore (*fair value*) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti dall'impresa. Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati solo quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- vendita di beni:
 - i rischi e i benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente;
 - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
 - i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile;
- prestazione di servizi:
 - lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato;
 - i costi sostenuti per l'operazione e i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

La società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2013-2015 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

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

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

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

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusi-

vo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, etc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,45% ed il 13,3%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6,2% ed il 7,25%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

L'adeguamento del *fair value* in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto.

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

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

Crediti ed altre attività finanziarie

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

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti.

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

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

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

Stime ed assunzioni

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

In tale contesto la situazione di incertezza causata dall'attuale situazione di crisi economica e finanziaria ed in particolare la progressiva contrazione del mercato immobiliare, all'interno del quale il Gruppo opera, si è riflessa in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio. E' pertanto ragionevolmente possibile, che si concretizzino, entro l'esercizio successivo, risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi Sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi Sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Luigi Pezzoli	Presidente	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	51.186				10.545
	Presidente	29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	101.293				
Matteo Cabassi	Vicepresidente	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	41.405			65.929	74.235
	Amministr. Delegato	29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	197.868				
Andrea Raschi	Amministr. Delegato	01/01/15 - 28/04/15		132.693				32.416
Marco Cabassi	Consigliere	01/01/15 - 28/04/15		5.542				123
Fabrizio Colombo	Consigliere	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	2.282			2.154	
		29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	4.718			3.846	
Mariateresa Salerno	Consigliere	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	2.282			3.410	
		29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	4.718			6.090	
Marco Abramo Lanza	Consigliere	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	2.282			2.154	
		29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	4.718			3.846	
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	29/04/15 - 31/12/15	ass.approv.	4.718	1.807		72.119	2.030
			bil. 31/12/2017					
Elisabet Nyquist	Consigliere	29/04/15 - 31/12/15	ass.approv.	4.718			3.846	
			bil. 31/12/2017					

(1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società

(2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.

(3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	da soc. controllate e collegate
Roberto Santagostino	Presidente del Collegio	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	8.151	
		29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	13.479	
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	01/01/15 - 28/04/15		5.705	3.233
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/15 - 28/04/15	ass.approv.	5.705	2.000
		29/04/15 - 31/12/15	bil. 31/12/2017	10.110	
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	29/04/15 - 31/12/15	ass.approv.	10.110	7.105
			bil. 31/12/2017		

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2015 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i

figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la Società Bastogi spa con sede in Milano via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2015. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Per effetto dell'operazione di fusione per incorporazione della società Raggio di Luna Spa nella società controllata Bastogi Spa, quest'ultima è divenuta la nuova controllante del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare a partire dall'1 gennaio 2015.

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 separato.

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 separato.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS/Interpretazioni, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2015 si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 17 dicembre 2014 è stata omologata la *modifica allo IAS 19 – Benefici ai dipendenti*. Tale modifica riguarda la contabilizzazione dei piani ai benefici definiti che prevedono la contribuzione da parte di soggetti terzi o dipendenti. L'efficacia è prevista a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° febbraio 2015 o successivamente (1° gennaio 2016 per il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare). Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

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 componente variabile di prezzo (contingent consideration) nell'ambito di una business combination classificata come un'attività o una passività finanziaria (diversamente da quanto previsto per quella classificata come strumento di equity) deve essere rimisurata a fair value ad ogni data di chiusura di periodo contabile e le variazioni di fair value devono essere 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 tali da permettere l'aggregazione.
- 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 nel suo complesso dell'entità deve essere presentata solo se il totale delle attività dei segmenti operativi viene regolarmente rivisto dal più alto livello decisionale operativo dell'entità.
- 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° febbraio 2015 o da data successiva (1° gennaio 2016 per il Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare). Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare dall'adozione di queste modifiche.

Il 6 maggio 2014 è stata approvata la *modifica al principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione* con l'obiettivo di chiarire il trattamento contabile per le acquisizioni d'interessenze in una joint operation che rappresenta un business. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Il 12 maggio 2014 lo IASB ha approvato il documento di modifica allo IAS 16 e IAS 38 che chiarisce che un processo di ammortamento basato sui ricavi non può essere applicato con riferimento agli elementi di immobili, impianti e macchinari, in quanto tale metodo si basa su fattori, ad esempio i volumi e i prezzi di vendita, che non rappresentano l'effettivo consumo dei benefici economici dell'attività sottostante. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare dall'adozione di questa modifica.

Il 25 settembre 2014 sono stati approvati gli *Annual Improvements to IFRSs (2012-2014 Cycle)* che modificano alcuni principi contabili, con riferimento ad alcuni aspetti che non risultavano chiari. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016 e introducono modifiche ai seguenti principi:

- IFRS 5 – *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*. La modifica al principio introduce linee guida specifiche nel caso in cui un'entità riclassifichi un'attività (o un disposal group) dalla categoria held-for-sale alla categoria held-for-distribution (o viceversa), o quando vengano meno i requisiti di classificazione di un'attività come held-for-distribution. Le modifiche definiscono che (i) per tali riclassifiche restano validi i medesimi criteri di classificazione e valutazione; (ii) le attività che non rispettano più i criteri di classificazione previsti per l'held-for-distribution dovrebbero essere trattate allo stesso modo di un'attività che cessa di essere classificata come held-for-sale;
- IFRS 7 – *Financial Instruments: Disclosure*. Le modifiche disciplinano l'introduzione di ulteriori linee guida per chiarire se un servicing contract costituisca un coinvolgimento residuo in un'attività trasferita ai fini dell'informativa richiesta in relazione alle attività trasferite. Inoltre, viene chiarito che l'informativa sulla compensazione di attività e passività finanziarie non è di norma esplicitamente richiesta per i bilanci intermedi, eccetto nel caso si tratti di un'informazione significativa;
- IAS 19 – *Employee Benefits*. Il documento introduce delle modifiche allo IAS 19 al fine di chiarire che gli high quality corporate bonds utilizzati per determinare il tasso di sconto dei post-employment benefits dovrebbero essere della stessa valuta utilizzata per il pagamento dei benefits. Le modifiche precisano che l'ampiezza del mercato dei high quality corporate bonds da considerare sia quella a livello di valuta e non del Paese dell'entità oggetto di reporting;

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare dall'adozione di queste modifiche.

Il 27 agosto 2014 è stata approvata una modifica allo *IAS 27 - Bilancio separato* che ha introdotto la facoltà di valutare le partecipazioni in società controllate, collegate o in joint ventures, nel bilancio separato, utilizzando il metodo del patrimonio netto. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli

esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016.

Il 18 dicembre 2014, è stato approvato il documento *Disclosure initiative (Amendments to IAS 1)*, che chiarisce alcuni aspetti con riferimento alla presentazione del bilancio sottolineando l'enfasi sulla significatività delle informazioni integrative ("disclosures") del bilancio, chiarendo che non è più previsto uno specifico ordine per la presentazione delle note in bilancio e prevedendo la possibilità di aggregazione/disaggregazione delle voci di bilancio tanto che le voci previste come contenuto minimo nello IAS 1 possono essere aggregate se ritenute non significative. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare dall'adozione di queste modifiche.

Infine, con riferimento ad emendamenti e principi per cui alla data del presente Bilancio separato gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione, si riporta quanto segue in quanto applicabile a fattispecie di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il 28 maggio 2014 è stato approvato il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* che richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque "passi" per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all'ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l'applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l'applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l'ammontare, i tempi e l'incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Esso deve essere applicato per i periodi annuali che avranno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018 ed è consentita l'applicazione anticipata. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare fino al completamento di un'analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

Il 24 luglio 2014 è stato completato il progetto di revisione del principio contabile in materia di strumenti finanziari con l'emissione della versione completa del principio *IFRS 9 – Strumenti finanziari*. Le nuove disposizioni del principio: (i) modificano il modello di classificazione e valutazione delle attività finanziarie; (ii) introducono il concetto di aspettativa delle perdite attese (c.d. Expected credit losses) tra le variabili da considerare nella valutazione e svalutazione delle attività finanziarie (iii) modificano le disposizioni a riguardo dell'hedge accounting. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno (su importi e informativa) del nuovo principio sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare fino al completamento di una analisi dettagliata.

L'11 settembre 2014, con l'approvazione delle modifiche all'*IFRS 10 - Bilancio consolidato* e allo *IAS 28 - Partecipazioni in società collegate e joint venture*, lo IASB ha risolto un conflitto tra questi due principi con riferimento al trattamento contabile da applicare nei casi in cui un'entità vende o trasferisce un'entità controllata a un'altra entità su cui esercita il controllo congiunto ("joint venture") o un'influenza notevole ("entità collegate"). Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio *IFRS 16 – Leases* che è destinato a sostituire il principio *IAS 17 – Leases*, nonché le interpretazioni *IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease*, *SIC-15 Operating Leases—Incentives* e *SIC-27 Evaluating the Substance*

of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2019 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le Società che hanno applicato in via anticipata l'IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare fino al completamento di un'analisi dettagliata dei relativi contratti.

il 18 dicembre 2014 è stato approvato il documento *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28)*, che chiarisce alcuni aspetti con riferimento alle entità di investimento. Le disposizioni sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il o dopo il 1° gennaio 2016. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di queste modifiche sul bilancio separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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 5.315 migliaia di euro (5.674 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Vendita immobili	0	260
Affitti attivi		
- a terzi	5.068	5.063
	5.068	5.063
Prestazioni di servizi		
- a correlate	247	312
- a terzi	0	39
	247	351
TOTALE	5.315	5.674

I ricavi per affitti da terzi, pari a 5.068 migliaia di euro (5.063 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), sono riferiti ai beni immobiliari di proprietà della società e sono dettagliabili come segue:

- Milano - Via Darwin - Lotto 1 2.286 migliaia di euro
- Milano - Via Darwin - Lotto 2 1.602 migliaia di euro
- Latina - Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" 1.180 migliaia di euro

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riferiti principalmente a servizi di natura amministrativa e tecnica forniti da Brioschi alle proprie società controllate e collegate. La fatturazione di queste operazioni con parti correlate avviene a valori di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 117 migliaia di euro (133 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente ad addebiti ad una controllata per 58 migliaia di euro (61 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) oltre ad indennizzi assicurativi ricevuti e proventi vari di altra natura.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo pari a 150 migliaia di euro (negativo per 929 migliaia di euro nell'esercizio 2014) e si riferisce interamente alla svalutazione effettuata al fine di adeguare il valore contabile dell'area di Santa Cesarea Terme (Le) al valore di fair value al 31 dicembre 2015, individuato tenendo conto della perizia redatta da un terzo indipendente.

4. Costi per servizi

Ammontano a 2.239 migliaia di euro (2.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Compensi agli Amministratori	589	759
Consulenze tecniche ed amministrative	420	371
Manutenzioni di terzi su immobili	198	217
Prestazioni legali e notarili	146	70
Assicurazioni	103	95
Spese di revisione dei bilanci	83	82
Spese archivio e custodia beni	72	72
Controllo vigilanza Consob	61	45
Compensi ai Sindaci	55	62
Utenze varie	25	41
Spese di comunicazione e marketing	18	23
Perizie	17	17
Viaggi e trasferte	15	13
Commissioni bancarie	11	14
Cancelleria e stampati	9	8
Varie	417	464
TOTALE	2.239	2.353

Il compenso agli Amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce consulenze tecniche ed amministrative è relativa principalmente a consulenze ed altre prestazioni professionali di natura amministrativa, fiscale e tecnica, nello specifico occorre precisare che ricomprende 71 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) per servizi amministrativi resi dalla società controllante Bastogi, e per 80 migliaia di euro (70 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà di Brioschi dalla controllata Milanofiori Energia.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 333 migliaia di euro (327 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così rappresentati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Canoni di locazione e spese sede sociale di Milano	255	254
Noleggi autovetture	40	35
Noleggi macchine ufficio	38	38
TOTALE	333	327

La voce canoni di locazione e spese è principalmente riconducibile al contratto di locazione degli uffici di Milano nella sede di Via Piranesi, sottoscritto nel mese di dicembre 2013 con la società consociata Frigoriferi Milanesi (sottoposta a comune controllo da parte della controllante Bastogi).

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.610 migliaia di euro (1.443 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Salari e stipendi	1.135	1.009
Oneri sociali	381	357
Accantonamento TFR	89	73
Altri oneri del personale	5	4
TOTALE	1.610	1.443

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

Al 31 dicembre 2015 risultano in carico 20 dipendenti (19 dipendenti al 31 dicembre 2014) e l'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Categoria:		
- dirigenti	6	5
- quadri	6	6
- impiegati	8	8
TOTALE	20	19

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 19 unità, rispetto a 18 unità nel corso dell'esercizio precedente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.870 migliaia di euro (2.247 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 1.854 migliaia di euro (2.233 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) all'ammortamento di immobili, impianti e macchinari ed investimenti immobiliari;
- per 16 migliaia di euro (14 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) all'ammortamento di attività immateriali.

Il decremento dei valori di ammortamento dell'anno rispetto all'esercizio a confronto è principalmente riconducibile al completamento del processo di ammortamento di alcuni beni tra cui l'immobile di Monza Via Libertà e gli impianti del Centro Commerciale di Latina denominato "Lati-nafiori".

8. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 1.022 migliaia di euro (378 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferisce integralmente ad un provento di natura non ricorrente originato da accantonamenti di esercizi pregressi (per complessivi 1.960 migliaia di euro, si veda il paragrafo 30) rivelatisi eccedenti a seguito dell'accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti; per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo" al paragrafo "Brioschi Sviluppo Immobiliare - Accordo transattivo con il Comune di Milano".

9. Altri costi operativi

Ammontano a 662 migliaia di euro (803 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Imposte e tasse	610	797
Spese societarie e generali	31	34
Sopravvenienze passive	9	50
Svalutazione di crediti	12	(78)
TOTALE	662	803

La voce imposte e tasse ammonta a 610 migliaia di euro (797 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ed è composta principalmente dall'Imposta Municipale Unica IMU per 550 migliaia di euro (551 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) oltre ad altre imposte e tasse, multe e sanzioni ed IVA indetraibile da pro-rata per complessivi 60 migliaia di euro (246 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

10. Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni

Ammontano a 1.797 migliaia di euro (6.201 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
<i>Ripristini di valore di partecipazioni</i>		
<i>Società controllate:</i>		
- Maimai srl		
- <i>Ripristino su partecipazioni</i>	(312)	0
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione		
- <i>Ripristino su partecipazioni</i>	0	(18)
	(312)	(18)
<i>Svalutazioni di partecipazioni</i>		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl		
- <i>Partecipazione</i>	33	1.050
- L'Orologio srl		
- <i>Partecipazione</i>	248	0
- Lenta Ginestra srl:		
- <i>Crediti immob. ilizzati a partecipazione</i>	981	1.739
- Maimai srl		
- <i>Partecipazione</i>	0	312
- Mip 2 srl:		
- <i>Partecipazione</i>	39	338
- S'Isca Manna srl		
- <i>Partecipazione</i>	781	2.755
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione		
- <i>Crediti finanziari</i>	10	0
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl		
- <i>Partecipazione</i>	17	25
	2.109	6.219
TOTALE	1.797	6.201

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 17 Partecipazioni.

11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

Ammontano a 8.215 migliaia di euro (voce non presente al 31 dicembre 2014) e sono relativi ai dividendi deliberati dalla controllata Milanofiori 2000 il 27 aprile 2015.

12. Altri proventi e oneri finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 4.605 migliaia di euro e possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	49	58
Oneri	(3.835)	(3.945)
Rettifiche di attività finanziarie (crediti finanziari)	(44)	(51)
	(3.830)	(3.938)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	637	711
Oneri	(4)	0
Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	(1.535)	(1.229)
	(902)	(518)
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	127	45
Oneri	0	0
	127	45
TOTALE	(4.605)	(4.411)

Gli oneri finanziari da terzi si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario.

I proventi finanziari da terzi si riferiscono ad interessi attivi su crediti per 44 migliaia di euro oltre ad interessi attivi su conti correnti per 5 migliaia di euro.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono:

- per 77 migliaia di euro (72 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture;
- per 560 migliaia di euro gli interessi attivi su titoli Initium (639 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Le rettifiche di attività finanziarie (titoli) si riferiscono esclusivamente alla svalutazione dei titoli Initium, che riflettono la stima del valore di recupero del capitale investito e riferito al portafoglio crediti gestito dalla società di cartolarizzazione stessa.

Predetta posta di bilancio, in una logica di lettura complessiva, deve essere considerata congiuntamente con gli interessi attivi (560 migliaia di euro) che maturano sui titoli Initium sopra richiamati.

13. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Proventi da consolidato fiscale	1.413	1.858
Imposte relative ad esercizi precedenti	3	4
Imposte differite	144	0
TOTALE	1.560	1.862

La voce proventi da consolidato fiscale è relativa al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in relazione alla remunerazione delle perdite fiscali della società, trasferite, nell'esercizio in esame, al consolidato fiscale promosso dalla controllante stessa. Si precisa che Brioschi Sviluppo Immobiliare, e le società da essa controllate in possesso dei requisiti previsti dalla legge, hanno aderito al consolidato fiscale della controllante Bastogi per il periodo 2013-2015.

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Risultato prima delle imposte	1.403	(12.530)
Onere fiscale teorico	386	(3.446)
Effetti fiscali su differenze permanenti	(1.767)	1.683
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	(175)	(95)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.557)	(1.858)
IRAP		
Imposte di esercizi precedenti	(3)	(4)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(1.560)	(1.862)

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

Imposte anticipate

Non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

Si segnala che la Società ha perdite fiscali residue riportabili a nuovo per 7.356 migliaia di euro, oltre a variazioni negative di reddito imponibile per costi a deducibilità differita per 18.679 migliaia di euro, a cui corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 6.248 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Totale al 31 dic. 2015	Tempi di rientro	
		2016	Oltre 2016
Differenze temporanee deducibili	18.189	540	17.649 (*)
Perdite fiscali	7.136	-	7.136
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	25.325	540	24.785

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2014	0	0	536	536
Incrementi	0	0	172	172
Cessioni	0	0	(17)	(17)
Al 31 dicembre 2015	0	0	691	691
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2014	0	0	(442)	(442)
Ammortamenti dell'anno	0	0	(45)	(45)
Eliminazioni per cessioni	0	0	10	10
Al 31 dicembre 2015	0	0	(477)	(477)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2014	0	0	94	94
Al 31 dicembre 2015	0	0	214	214

La voce in esame è principalmente riferita a macchine d'ufficio elettroniche, e l'incremento registrato nel corso dell'esercizio è principalmente relativo all'acquisto di apparecchiature informatiche attraverso un contratto di locazione finanziaria stipulato da Brioschi nel mese di luglio 2015.

15. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2014	69.468	15.373	84.841
Incrementi	0	104	104
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	(2.392)	(378)	(2.770)
Al 31 dicembre 2015	67.076	15.099	82.175
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2014	(8.049)	(7.526)	(15.575)
Ammortamenti dell'anno	(933)	(876)	(1.809)
Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)	1.166	378	1.544
Al 31 dicembre 2015	(7.816)	(8.024)	(15.840)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2014	(314)	(75)	(389)
Svalutazioni dell'anno	0	0	0
Al 31 dicembre 2015	(314)	(75)	(389)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2014	61.105	7.772	68.877
Al 31 dicembre 2015	58.946	7.000	65.946

Si precisa che per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2015 è stato dato mandato a primarie società di valutazione, di effettuare una valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Da tale valutazione è emerso che il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella voce in oggetto, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 100 milioni di euro. Si precisa che all'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

La voce "Riclassifica alla voce Attività non correnti detenute per la vendita (IFRS 5)" si riferisce alla riclassifica dell'immobile a uso commerciale dell'immobile sito nel Comune di Monza di proprietà della Società, oggetto di un preliminare di vendita sottoscritto nel mese di luglio 2015; per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione sulla gestione ed alla nota 25.

Le unità immobiliari site in via Darwin a Milano e gli immobili del Centro Commerciale - Direzionale "Latinafiori" a Latina sono gravati da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari concessi alla Società da istituti finanziari come descritto nelle note a commento della voce Debiti verso banche.

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

Valori espressi in migliaia di euro			
Immobile	Valore Contabile Netto	Canoni Annui	Tasso di Rendimento su Valore Contabile
Complesso immobiliare in Via Darwin a Milano	57.373	3.888	7% (*)
Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" a Latina	8.515	1.180	14%

(*) stimato sulla base degli attuali contratti di locazione. Occorre rilevare che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

16. Attività immateriali

La voce ammonta a 28 migliaia di euro (29 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), al netto di un ammortamento dell'esercizio di 16 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

17. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale				Movimenti del periodo			Situazione finale			
	Costo	Crediti Finanz.	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2014	Incr (decr) Costo	Incr./ (decr.) Cred. Finanz.	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Crediti Finanz.	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2015
IMPRESE CONTROLLATE											
Bright srl	6.204	3.683	(5.374)	4.513		(1.602)	(33)	6.204	2.081	(5.407)	2.878
Brioschi Gestioni srl	1.812	-	(1.503)	309	200	28	-	2.012	28	(1.503)	537
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	1.101	-	(152)	949	-	-	-	1.101	-	(152)	949
Camabo Bologna srl	3.999	-	-	3.999	-	-	-	3.999	-	-	3.999
Lenta Ginestra srl	12.871	33.735	(42.590)	4.016	-	(219)	(981)	12.871	33.516	(43.571)	2.816
L'Orologio srl	2.031	5.170	-	7.201	350	(294)	(248)	2.133	4.876	-	7.009
Maimai srl	375	1.270	(312)	1.333	-	490	312	375	1.760	-	2.135
Milanofiori 2000 srl	49.942	5.408	-	55.350	(20.337)	(159)	-	29.605	5.249	-	34.854
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	20.337	107	-	20.337	107	-	20.444
Milanofiori Energia spa	1.685	-	(1.078)	607	105	-	-	1.790	-	(1.078)	712
Mip2 srl	5.784	2.703	(5.605)	2.882	-	(138)	(39)	5.784	2.565	(5.644)	2.705
S'Isca Manna srl	10.661	5.311	(9.047)	6.925	600	(538)	(781)	11.261	4.773	(9.828)	6.206
	96.465	57.280	(65.661)	88.084	1.255	(2.325)	(1.770)	97.472	54.955	(67.183)	85.244
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE											
Camabo srl	46.086	-	-	46.086	-	-	-	46.086	-	-	46.086
Generale di Costruzioni srl in liq.	3.717	-	(3.717)	-	-	-	-	3.717	-	(3.717)	-
Euromilano spa	-	-	-	-	10	-	-	10	-	-	10
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	567	-	(539)	28	25	-	(17)	592	-	(556)	36
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	-	(11.300)	300	-	-	-	11.600	-	(11.300)	300
Rende One srl	200	-	-	200	-	-	-	200	-	-	200
	62.170	-	(15.556)	46.614	35	-	(17)	62.205	-	(15.573)	46.632
TOTALE	158.635	57.280	(81.217)	134.698	1.290	(2.325)	(1.787)	159.677	54.955	(82.756)	131.876

In applicazione dei principi contabili IAS/IFRS (IAS 27 e IAS 39) i crediti finanziari immobilizzati infruttiferi verso società controllate sono assimilati a costo di acquisizione o aumento di capitale delle partecipazioni.

Con riguardo alla movimentazione delle partecipazioni, occorre precisare che il 24 aprile 2015 è divenuta efficace la scissione parziale proporzionale della controllata totalitaria Milanofiori 2000 con trasferimento di parte del suo patrimonio, pari a 30.385 migliaia di euro, relativo ad una porzione di area del comparto di Milanofiori Nord su cui insiste un'edificabilità residua massima di oltre 43.000 mq a destinazione terziaria, ad una società di nuova costituzione denominata Milanofiori Sviluppo S.r.l. anch'essa interamente posseduta da Brioschi.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa e Nuova Bovisa a Milano.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale	Patrimonio	Risultato	Capitale	Patrimonio	Risultato	%	% diritti	Valore attribuito in	
		Sociale	Netto	dell'	Sociale	Netto	dell'		di voto	bilancio	
			31 dic. 2015	esercizio		31 dic. 2014	esercizio		esercitabile	costo	credito
Imprese controllate											
Bright srl	Milano	100	315	(79)	100	395	(1.304)	100%	100%	797	2.081
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	107	(200)	10	107	(201)	100%	100%	509	28
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	876	6	50	870	3	100%	100%	949	0
Camabo Bologna srl	Milano	2.550	8.382	(35)	2.550	8.417	(74)	51%	51%	3.999	0
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(30.700)	(781)	10	(29.927)	(1.947)	100%	100%	0	2.816
L'orologio srl	Milano	10	23	(427)	10	100	(424)	100%	100%	2.133	4.876
Maimai srl	Milano	10	392	329	10	63	(729)	100%	100%	375	1.760
Milano Fiori 2000 srl	Milano	510	15.427	414	510	51.963	6.737	100%	100%	29.605	5.249
Milano Fiori Sviluppo srl	Milano	10	30.040	(345)	0	0	0	100%	100%	20.337	107
Milano Fiori Energia spa	Milano	1.000	673	(129)	1.000	652	(134)	70%	70%	712	0
Mip2 srl	Milano	10	72	(60)	10	131	(385)	100%	100%	140	2.565
S'Isca Manna srl	Milano	10	458	(704)	10	562	(2.805)	100%	100%	1.433	4.773
										60.989	24.255
Imprese collegate e joint venture											
Camabo srl	Milano	48.450	92.061	(6)	48.450	92.067	241	49%	49%	46.086	0
Generale di Costruzioni srl in liq.	Milano	50	(707)	(27)	50	(681)	(921)	40%	40%	0	0
Euromilano spa (***)	Milano	1.357	105.569	(80.872)	-	-	-	17%	17%	10	0
Imm.re Cascina Concorezzo srl	Milano	50	71	(35)	50	56	(50)	50%	50%	36	0
Numeria Sviluppo Immobiliare (*)	Treviso	22.600	0	(12.262)	22.600	0	(2.489)	50%	50%	300	0
Rende One srl (**)	Cosenza	63	1.367	(4)	63	1.371	4	20%	20%	200	0
										46.632	-
										107.621	24.255
Totale valore attribuito in bilancio											131.876

I dati al 31 dicembre 2015 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2014 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, che al 31 dicembre 2015 risultano richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro.

(**) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCAA rispettivamente al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013.

(***) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCAA al 31 dicembre 2014; il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori i diritti patrimoniali prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso siano stati utilizzati, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua di Brioschi nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*)); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

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

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del *fair value* (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato sopra con riferimento alla voce partecipazioni, oltre che alla svalutazione indicata in Nota 3, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 7,5%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato potenziali impatti significativi.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Attività non correnti	99.775	99.807
Attività correnti	76	100
Passività non correnti	(28)	(28)
Passività correnti	(7.762)	(7.812)
Totale netto attività	92.061	92.067
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.110	45.113
Ricavi	175	496
Costi	(181)	(255)
Utile (perdita) netto	(6)	241
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(3)	118

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4) detenuta dalla controllata totalitaria Milanofiori 2000. Al 31 dicembre 2015 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 49 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 6,9 milioni di euro.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo ed in via subordinata al finanziamento da accollo Lenta Ginestra.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio consolidato:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Attività non correnti	25.422	23.824
Attività correnti	874	876
Passività correnti	(26.296)	(24.700)
Totale netto attività	0	0
Pro quota attribuibile alla società (*)	0	0
Quote richiamate nell'esercizio 2014 (**)	300	300
Ricavi	0	0
Costi	0	0
Utile (perdita) netto	0	0
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	0	0

(*) Le quote richiamate di pertinenza di Brioschi Sviluppo Immobiliare ammontano a 11.600 migliaia di euro, che risultano versate al 31 dicembre 2015 per 10.950 migliaia di euro.

(**) L'importo delle quote richiamate pari a 300 migliaia di euro trova contropartita nella voce di debito verso società correlate.

Le attività del Fondo stesso sono rappresentate principalmente da un immobile a Modena mentre le passività sono rappresentate da un mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Come già descritto nelle Relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare l'investimento già nel bilancio al 31 dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2015.

Generale di Costruzioni in liquidazione

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Attività non correnti	0	0
Attività correnti	333	339
Passività non correnti	(1.032)	(993)
Passività correnti	(8)	(27)
Totale netto attività	(707)	(681)
Pro quota attribuibile alla società (*)	(283)	(272)
Ricavi	0	7
Costi	(27)	(928)
Utile (perdita) nette	(27)	(921)
Utile (perdita) nette attribuibile alla Società	(11)	(368)

(*) Generale di Costruzioni in liquidazione redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2015.

18. Crediti verso società correlate

Ammontano a 6.554 migliaia di euro (6.525 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Milanofiori Energia spa	952	1.004
- Camabo Bologna srl	0	80
Totale crediti verso controllate	952	1.084
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Camabo srl	3.285	3.174
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.143	2.100
- Rende One srl	174	167
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione (Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	335 (335)	315 (315)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	5.602	5.441
TOTALE	6.554	6.525

I crediti di natura finanziaria si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi concessi alle controllate, collegate e Joint Venture sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread.

I crediti verso società correlate sono complessivamente in linea con l'esercizio precedente, e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono connesse principalmente all'erogazione di finanziamenti da parte di Brioschi.

19. Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti

Ammontano a 2.125 migliaia di euro (3.322 migliaia di euro al 31 dicembre 2014). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Titoli Initium	1.434	2.410
Crediti commerciali	1.040	1.261
Altri crediti	3.360	3.308
(Fondo svalutazione crediti)	(3.709)	(3.657)
TOTALE	2.125	3.322

La voce "Titoli Initium" si riferisce ai titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium, originariamente sottoscritti da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel novembre 2007 per 16.700 migliaia, attualmente pari a 14.184 migliaia di euro in quota capitale oltre ai relativi interessi maturati per 1.088 migliaia di euro. I titoli sono suddivisi in classi di attribuzione senior e junior. I titoli sono a ricorso limitato, ciascun portatore di titoli, unitamente a ciascun altro creditore di Initium, potrà avanzare pretese nei confronti di quest'ultima solo nel limite dei fondi disponibili di Initium rinvenienti dalla riscossione dei crediti cartolarizzati (crediti non performing) e relativi diritti connessi e nel rispetto dell'ordine di priorità dei pagamenti. La data di scadenza legale dei suddetti titoli è il 15 gennaio 2018. Per quanto attiene la scadenza attesa, trattandosi di titoli asset-backed ("ABS") di tipo pass-through, il profilo di ammortamento degli stessi segue l'ammortamento degli attivi cartolarizzati, il cui completamento allo stato attuale è prevedibile non oltre i 24 mesi dalla data di bilancio.

I titoli non sono quotati presso alcun mercato regolamentato italiano ed estero e sono sprovvisti di rating. La voce in oggetto è esposta la netto di un fondo svalutazione di 13.838 migliaia di euro che

riflette le prudenti valutazioni degli Amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

I crediti commerciali si riferiscono principalmente 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 internazionale IAS 17.

La voce ricomprende inoltre altri crediti in contestazione, che risultano totalmente coperti da relativi fondi svalutazione.

La voce "altri crediti" include principalmente crediti di natura finanziaria vantati verso soggetti terzi e svalutati per complessivi 3.346 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

20. Rimanenze

Ammontano a 6.903 migliaia di euro (7.053 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	6.233	6.233
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>posti auto</i>)	2	2
Milano - Assago - Area ex Favero - Località Cascina Venina (<i>immobile</i>)	640	640
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi (<i>immobile</i>)	560	560
Varese - Castello Cabiaglio (<i>immobile</i>)	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
Roma - Via dei Cybo (<i>immobile</i>)	0	0
Fondo svalutazione rimanenze	(813)	(663)
TOTALE	6.903	7.053

Come anticipato al paragrafo nota 3, la variazione negativa della voce rimanenze per complessivi 150 migliaia di euro è principalmente riconducibile alla svalutazione dell'area di proprietà a Santa Cesarea Terme (Le) in Località Villa Paradiso.

Al 31 dicembre 2015, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7 milioni di euro, sulla base di valutazioni effettuate dal perito indipendente CBRE e previsioni aziendali circa i presumibili valori di realizzo.

21. Crediti commerciali

Ammontano a 1.127 migliaia di euro (1.120 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese. I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 131 migliaia di euro.

22. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 19.433 migliaia di euro (14.862 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per c/c corrispondenza	6.000	1.142
- per consolidato fiscale	1.554	3.324
- per fatture da emettere	42	45
- per fatture emesse	1	8
	7.597	4.519
Crediti verso controllate		
- per fatture emesse	2.605	2.723
- per fatture da emettere	508	203
- per consolidato fiscale	6.554	6.554
- per liquidazioni IVA di Gruppo	0	809
- per dividendi distribuiti	2.125	0
	11.792	10.289
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	3	20
- per fatture da emettere	41	34
	44	54
TOTALE	19.433	14.862

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente in essere con Bastogi è fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza è principalmente attribuibile a posizioni creditorie derivanti dal consolidato fiscale e all'addebito in conto corrente relativo alla quota di oneri di urbanizzazione di spettanza della consociata Sintesi nell'ambito della transazione con il Comune di Milano, già ampiamente descritta nella Relazione sulla gestione.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio, per l'esercizio 2015, riconosciuto in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale; l'importo dell'esercizio 2014, pari a 3.324 migliaia di euro, è stato riclassificato sul conto corrente di corrispondenza come sopra descritto.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per liquidazioni IVA di Gruppo, della quale Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ricoperto sino al 31 dicembre 2014 il ruolo di consolidante, sono stati riclassificati nella voce crediti finanziari immobilizzati infruttiferi verso società controllate. A tal proposito si informa che a far data dall'1 gennaio 2015, Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano alla procedura di liquidazione IVA di Gruppo promossa dalla controllante Bastogi.

I crediti verso le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere, esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, si riferiscono principalmente a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

23. Altri crediti e attività correnti

Ammontano a 247 migliaia di euro (467 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono composti principalmente dalle seguenti voci:

Crediti tributari

Ammontano a 3 migliaia di euro (198 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e la diminuzione rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile all'utilizzo in compensazione del credito IVA di Gruppo maturato in capo a Brioschi sino alla data del 31 dicembre 2014.

Crediti verso altri

Ammontano a 73 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente ad anticipi a fornitori, oltre a crediti diversi a breve termine ed acconti versati per spese condominiali.

Ratei e risconti attivi

Ammontano a 171 migliaia di euro (126 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono composti dalle seguenti voci:

- per 110 migliaia di euro da risconti attivi su polizze assicurative;
- per 49 migliaia di euro da risconti su provvigioni passive da intermediazione;
- per 12 migliaia di euro da altri risconti attivi.

24. Disponibilità liquide

Ammontano a 1.669 migliaia di euro (4.027 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Depositi bancari	1.668	4.024
Denaro e valori in cassa	1	3
TOTALE	1.669	4.027

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Al 31 dicembre 2015 i depositi bancari ricomprendono 200 migliaia di euro soggette a vincolo di utilizzo, principalmente riferiti alle somme vincolate in considerazione di quanto previsto dalla convenzione bancaria.

25. Attività non correnti detenute per la vendita

La voce è pari a 1.226 migliaia di euro e si riferisce all'immobile di proprietà ad uso commerciale a Monza in Viale Libertà, e riclassificato nella presente voce a seguito del preliminare di vendita sottoscritto nel mese di luglio 2015. Come già anticipato nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa", il prezzo della compravendita è pari a 2.100 migliaia di euro, di cui 500 migliaia di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto definitivo è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2016. Gli effetti economici positivi dell'operazione sono pari a circa 874 migliaia di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e saranno contabilizzati nel primo trimestre 2016.

PASSIVO

26. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (205.656.757 euro al 31 dicembre 2014) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie. Come già descritto nella Relazione sulla Gestione alla sezione "Fatti di rilievo", 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 cumulata di complessivi 91.142.083 euro.

Nel corso dell'esercizio 2015 non ci sono state variazioni nel numero delle azioni in circolazione pari a 787.664.845.

Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie.

Riserve di capitale

La società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

A seguito della riduzione del capitale sociale deliberata il 29 aprile 2015, la società non dispone di riserve di risultato.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo pari a 85 migliaia di euro (negativo per 251 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 31

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro

Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti					
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre Ragioni
Capitale	114.515			91.142	
Riserva legale	0	B	0	6.292	
Riserva da fusione - Avanzi	0	A B C	0	2.106	
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	85	B	85		
Utile (perdite) dell'esercizio	2.963				
	117.563		85	99.540	0
Legenda					
A per aumento di capitale					
B per copertura perdite					
C per distribuzione ai soci					

PASSIVITA' NON CORRENTI

27. Debiti verso banche

La voce in esame ammonta a 102.299 migliaia di euro rispetto a 108.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 e si riferisce alle quote a lungo termine dei finanziamenti in essere.

- per 38.884 migliaia di euro al mutuo ipotecario 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 (covenant) 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 32.049 migliaia di euro al mutuo relativo al consolidamento nel medio – lungo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui 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 17.263 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità della Società;
 - il finanziamento è garantito inoltre da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

- per 23.401 migliaia di euro al mutuo derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale 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 15.526 migliaia di euro;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un terreno sito a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - l'importo del finanziamento è garantito, in via subordinata al rimborso dell'esposizione chirografaria complessiva di cui sopra, dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% detenuta nella società collegata Camabo;

- per 2.747 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata in Brioschi, 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 315 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;

- per 2.309 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;

- per 2.104 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano in 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 1.007 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;

- per 805 migliaia di euro relativi al mutuo ipotecario erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sull'edificio 8 del complesso immobiliare a Milano in via Darwin.
 Con riferimento al presente 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;

Si precisa che al 31 dicembre 2015 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo a Brioschi sono iscritte ipoteche su immobili per circa 130.800 migliaia di euro.

28. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2015 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2015	31 dic. 2014
A. Cassa	1	3
B. Altre disponibilità liquide	1.668	4.024
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.669	4.027
E. Crediti finanziari correnti	6.000	1.143
F. Debiti bancari correnti	89	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	7.341	4.835
H. Altri debiti finanziari correnti	411	1.069
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	7.841	5.904
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	172	734
K. Debiti bancari non correnti	102.299	108.381
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	122	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	102.421	108.381
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	102.593	109.115
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	108.214	109.189
E. Crediti finanziari correnti (crediti verso controllante)	(6.000)	(1.143)
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso controllate)	379	1.069
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	102.593	109.115

29. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 154 migliaia di euro (non presenti al 31 dicembre 2014) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 122 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 32 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo nel suo complesso è relativo al contratto di locazione finanziaria collegato ad apparecchiature informatiche stipulato da Brioschi nel mese di luglio 2015 e con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2020.

30. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 623 migliaia di euro (2.616 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e si riferiscono principalmente a passività stimate relativamente a possibili vertenze ed a contenziosi in essere oltre oneri futuri di varia natura.

Il decremento di tale voce rispetto ai valori dell'esercizio precedente è legato principalmente ad una riduzione di fondi per rischi ed oneri per un importo di 1.960 migliaia di euro in relazione all'accordo transattivo siglato nel mese di dicembre 2015 con il Comune di Milano relativamente ad oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo 8 e alla Relazione sulla gestione, sezione "Fatti di rilievo delle società del Gruppo" al paragrafo "Brioschi Sviluppo Immobiliare - Accordo transattivo con il Comune di Milano".

31. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 870 migliaia di euro (733 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2015.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2015 è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2014	733
Accantonamenti	89
Interessi attualizzazione	17
(Utili) / Perdite attuariali	(85)
Trasferimento a fondo pensione esterno	(3)
TFR trasferito / utilizzato ed altre variazioni	119
Saldo al 31 dicembre 2015	870

Ai sensi del principio IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell’unità di credito “Project Unit Credit” in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	2015	2014
Tasso di attualizzazione	2,03%	1,49%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
	1,50% per il 2016	0,60% per il 2015
	1,80% per il 2017	1,20% per il 2016
Incremento del costo della vita	1,70% per il 2018	1,50% per il 2017 e il 2018
	1,60% per il 2019	2,00% dal 2019 in poi
	2,00% dal 2020 in poi	
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell’ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all’attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall’indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall’emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell’esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(7)
Tasso di turnover - 1%	8
Tasso di inflazione + 0,25%	19
Tasso di inflazione - 0,25%	(19)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(25)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	(27)

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2015 (in migliaia di euro)	50
Duration media del piano	15,3

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	36
2	38
3	39
4	40
5	42

32. Passività per imposte differite

Sono pari a 1.959 migliaia di euro (1.968 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono principalmente riconducibili al beneficio (1.875 migliaia di euro) che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e per le quali a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale.

33. Altre passività non correnti

Ammontano a 718 migliaia di euro (646 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) si riferiscono principalmente ai depositi cauzionali versati da Nuova Accademia sui contratti di locazione degli immobili nel Complesso di via Darwin.

PASSIVITA' CORRENTI

34. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 7.430 migliaia di euro (4.835 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Quote a breve mutui:		
- Banca Popolare dell'Emilia Romagna	2.772	542
- Banco Popolare (complesso di Milano - via Darwin)	894	575
- Banco Popolare (complesso di Latina - Latinafiori)	848	547
- Barclays Bank	424	400
- Banca Popolare di Vicenza	237	223
Finanziamenti:		
- Indebitamento Consolidato "New Pool"	2.166	2.548
Conti correnti bancari passivi:		
- Banca Intermobiliare	1	0
- Altri debiti verso banche per interessi	88	0
TOTALE	7.430	4.835

L'incremento dei debiti verso banche esigibili entro l'esercizio è principalmente riferibile al rimborso previsto con scadenza 30 giugno 2016 della quota residua (per un importo pari a 2.772 migliaia di euro) del 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 infatti 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.

Si informa che, a seguito della sottoscrizione della convenzione bancaria divenuta efficace nel maggio 2014, nella quale è previsto un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash"), alla data di riferimento del presente bilancio tale parametro non risulta superato e pertanto non risultano quote di debito esigibili entro l'esercizio in ragione del menzionato meccanismo.

35. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.039 migliaia di euro (1.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e di altra natura, affitti, emolumenti e forniture varie.

La voce in oggetto ricomprende 555 migliaia di euro (821 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) relativi a debiti scaduti. Alla data di redazione del presente bilancio sono in corso di definizione trattative con alcuni fornitori scaduti finalizzate alla determinazione di nuovi termini e modalità di pagamento.

36. Debiti tributari

Sono pari a 1.041 migliaia di euro (1.055 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	658	655
Debiti per Imposta Comunale sugli Immobili - ICI	292	291
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	90	101
Debito IRAP	1	1
Debito per IVA	0	7
TOTALE	1.041	1.055

Con riferimento alla voce Debiti per Imposte sugli Immobili (Imu ed Ici) sono principalmente riconducibili all'imposta Imu per l'anno 2012, ed all'imposta Ici per l'anno 2011. Tali posizioni risultano interamente scadute e non possono essere regolarizzate, la Società è in attesa di ricevere le relative cartelle esattoriali.

37. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 1.857 migliaia di euro (3.734 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	151	90
- per consolidato iva di gruppo	27	0
Totale controllanti	178	90
Controllate		
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	268	855
Milanofiori Energia spa	249	170
Milanofiori 2000 srl	143	302
Camabo Bologna srl	115	0
Brioschi Gestioni srl	27	22
Lenta Ginestra srl	0	467
S'isca Manna srl	0	452
Bright srl	0	206
Milanofiori Agency srl	0	214
IAG srl in liquidazione	0	82
L'Orologio srl	0	26
Le Arcate srl	0	16
Altre società controllate (crediti inf. 50.000 euro)	0	18
Totale controllate	802	2.830
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo - collegata	650	650
Altre società consociate	227	164
Totale altre correlate	877	814
TOTALE	1.857	3.734

I debiti verso le controllate sono principalmente costituiti da debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura amministrativa, ed altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi e riaddebiti di altre spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

38. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 1.795 migliaia di euro (1.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Debiti per acconti a titolo di caparra su preliminari di vendita	500	0
Debiti verso amministratori e sindaci	499	602
Debiti verso personale	169	173
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	139	125
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	60	68
Altri debiti	41	89
Risconti passivi	387	378
TOTALE	1.795	1.435

La presente voce di bilancio accoglie debiti per acconti a titolo di caparra su preliminari di vendita immobiliare per un importo di 500 migliaia di euro, riferiti interamente all'immobile ad uso commerciale sito nel comune di Monza. Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, il prezzo proposto, previsto nel contratto preliminare di vendita sottoscritto nel mese di luglio 2015, è pari a 2.100 migliaia di euro. Il contratto definitivo è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2016.

39. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e delle passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie dello IAS 39.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro				
Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	Note
Attività Finanziarie non correnti	7.245	1.434	8.679	18 - 19
Crediti commerciali	1.127	0	1.127	21
Attività Finanziarie correnti	19.506	0	19.506	22 - 23
Disponibilità liquide	1.669	0	1.669	24
Totale	29.547	1.434	30.981	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	Note
Debiti verso banche a MLT	102.299	102.299	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	122	122	29
Debiti verso banche	7.430	7.430	34
Debiti verso leasing finanziari	32	32	29
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.039	1.039	35
Debiti Finanziari verso altri finanziatori	1.857	1.857	37
Totale	112.779	112.779	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2014	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	Note
Attività Finanziarie non correnti	7.437	2.410	9.847	18 - 19
Crediti commerciali	1.120	0	1.120	21
Attività Finanziarie correnti	15.005	0	15.005	22 - 23
Disponibilità liquide	4.027	0	4.027	24
Totale	27.589	2.410	29.999	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2014	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2014	Note
Debiti verso banche a MLT	108.381	108.381	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	0	0	29
Debiti verso banche	4.835	4.835	34
Debiti verso leasing finanziari	0	0	29
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.155	1.155	35
Debiti Finanziari verso altri finanziatori	3.734	3.734	37
Totale	118.105	118.105	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e Finanziamenti	253	0	0	0	253	12
Attività al costo ammortizzato	560	0	0	(1.535)	(975)	12
Passività Fair Value	0	0	0	0	0	26
Passività al costo ammortizzato	(3.883)	0	0	0	(3.883)	12
Totale	(3.070)	0	0	(1.535)	(4.605)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2014	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e Finanziamenti	175	0	0	0	175	12
Attività al costo ammortizzato	639	0	0	(1.229)	(590)	12
Passività Fair Value	0	0	(131)	0	(131)	26
Passività al costo ammortizzato	(3.996)	0	0	0	(3.996)	12
Totale	(3.182)	0	(131)	(1.229)	(4.542)	

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

L'IFRS 7 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

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

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti" nel paragrafo "Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità".

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	109.729	0	10.928	78.636	37.510	127.074	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	154	0	38	135	0	173	29
Debiti verso altri finanziatori	1.857	0	1.857	0	0	1.857	37
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.039	0	1.039	0	0	1.039	35
Totale	112.779	0	13.862	78.771	37.510	130.143	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	113.216	0	8.610	77.175	48.639	134.424	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	0	0	0	0	0	0	29
Debiti verso altri finanziatori	3.734	0	3.734	0	0	3.734	37
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.156	0	1.156	0	0	1.156	35
Totale	118.106	0	13.500	77.175	48.639	139.314	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	109.729	0	7.430	68.188	34.111	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	154	0	32	122	0	29
Debiti verso altri finanziatori	1.857	0	1.857	0	0	37
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.039	0	1.039	0	0	35
Totale	112.779	-	10.358	68.310	34.111	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2014	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	113.216	0	4.835	64.856	43.525	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	0	0	0	0	0	29
Debiti verso altri finanziatori	3.734	0	3.734	0	0	37
Debiti verso fornitori/acconti da clienti	1.155	0	1.155	0	0	35
Totale	118.105	-	9.724	64.856	43.525	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2015	(404)	404	0	0	(404)	404
2014	(384)	384	0	0	(384)	384

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2015	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	1.127	661	42	703	131
Crediti commerciali a MLT	677	0	0	0	360
Totale	1.804	661	42	703	491
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	8.002				
Attività Finanziarie correnti	19.506				
Disponibilità liquide	1.669				
Totale	29.177				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2014	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	1.120	580	107	687	75
Crediti commerciali a MLT	898	0	0	0	360
Totale	2.018	580	107	687	435
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	8.949				
Attività Finanziarie correnti	15.005				
Disponibilità liquide	4.027				
Totale	27.981				

40. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse della Milanofiori 2000 srl a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	28.732	28.715
Fideiussione rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro a controgaranzia, pro quota, sull'affidamento di firma per l'eventuale integrazione di prezzo sull'acquisto di Istedin nell'interesse di Lenta Ginestra srl	14.000	14.000
Garanzia subordinata rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro per il puntuale e preciso adempimento di Lenta Ginestra srl al pagamento del debito residuo post accollo liberatorio come previsto dalla Convenzione bancaria	11.500	11.500
Fideiussioni concesse a favore di Mediocredito Italiano spa, Unicredit Leasing spa, Sardaleasing spa e Credito Valtellinese soc. cooperativa, per finanziamento concesso alla controllata Milanofiori 2000 srl (retrolocazione)	2.848	4.200
TOTALE	57.080	58.415

Altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 27.015 migliaia di euro (22.221 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) e sono composti da:

- per 14.715 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate nei confronti dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Iva) per l'utilizzo in compensazione del credito IVA di Gruppo;
- per 3.400 migliaia di euro da impegni alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 400 migliaia di euro da fideiussioni verso enti pubblici;
- per complessivi 8.500 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milano-fiori Energia per il finanziamento concessore.

41. Rapporti con parti correlate

La società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla Gestione. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2015 e 2014 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315	42	190	15	0	247	5%
Altri ricavi e proventi	117	0	58	0	0	58	50%
Variazioni delle rimanenze	(150)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.239)	(99)	(102)	0	(778)	(979)	44%
Costi per godimento beni di terzi	(333)	(55)	0	0	(255)	(310)	93%
Costi per il personale	(1.610)	0	0	0	(574)	(574)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(662)	(1)	0	0	(2)	(3)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(410)	(113)	146	15	(1.609)	(1.561)	381%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(1.797)	0	(1.770)	(27)	0	(1.797)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	8.215	0	8.215	0	0	8.215	100%
Proventi finanziari	813	127	38	39	560	764	94%
Oneri finanziari	(5.418)	0	(4)	0	(1.535)	(1.539)	28%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.403	14	6.625	27	(2.584)	4.082	291%
Imposte dell'esercizio	1.560	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2014	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.674	7	237	15	53	312	5%
Altri ricavi e proventi	133	7	61	0	0	68	51%
Variazioni delle rimanenze	(929)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.353)	(88)	(103)	0	(972)	(1.163)	49%
Costi per godimento beni di terzi	(327)	0	0	0	(314)	(314)	96%
Costi per il personale	(1.443)	0	0	0	(445)	(445)	31%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.247)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	378	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(803)	0	0	0	(2)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.917)	(74)	195	15	(1.680)	(1.544)	81%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(6.201)	0	(6.194)	(7)	0	(6.201)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	814	45	19	53	639	756	93%
Oneri finanziari	(5.225)	0	0	0	(1.229)	(1.229)	24%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(12.529)	(29)	(5.980)	61	(2.270)	(8.218)	66%
Imposte dell'esercizio	1.862	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.667)	(29)	(5.980)	61	(2.270)	(8.218)	77%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.667)	(29)	(5.980)	61	(2.270)	(8.218)	77%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015						di cui parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'								
ATTIVITA' NON CORRENTI								
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	214	0	0	0	0	0	0%	
Investimenti Immobiliari	65.946	0	0	0	0	0	0%	
Attività immateriali	28	0	0	0	0	0	0%	
Partecipazioni	131.876	0	85.244	46.632	0	131.876	100%	
Crediti verso società correlate	6.554	0	952	5.602	0	6.554	100%	
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	2.125	0	0	0	1.434	1.434	67%	
Totale	206.743	0	86.196	52.234	1.434	139.864	68%	
ATTIVITA' CORRENTI								
Rimanenze	6.903	0	0	0	0	0	0%	
Crediti commerciali	1.127	0	0	0	0	0	0%	
Altri crediti verso società correlate	19.433	7.597	11.792	40	4	19.433	100%	
Altri crediti ed attività correnti	247	11	49	0	1	61	25%	
Disponibilità liquide	1.669	0	0	0	0	0	0%	
Totale	29.379	7.608	11.841	40	5	19.494	66%	
Attività non correnti detenute per la vendita	1.226	0	0	0	0	0	0%	
TOTALE ATTIVITA'	237.348	7.608	98.037	52.274	1.439	159.358	67%	

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2014						di cui parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'								
ATTIVITA' NON CORRENTI								
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	94	0	0	0	0	0	0%	
Investimenti Immobiliari	68.877	0	0	0	0	0	0%	
Attività immateriali	29	0	0	0	0	0	0%	
Partecipazioni	134.698	0	88.084	46.614	0	134.698	100%	
Crediti verso società correlate	6.525	0	1.084	5.441	0	6.525	100%	
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	3.322	0	0	0	2.410	2.410	73%	
Totale	213.545	0	89.168	52.055	2.410	143.633	67%	
ATTIVITA' CORRENTI								
Rimanenze	7.053	0	0	0	0	0	0%	
Crediti commerciali	1.120	0	0	0	0	0	0%	
Altri crediti verso società correlate	14.862	4.519	10.289	53	1	14.862	100%	
Altri crediti ed attività correnti	467	9	66	0	0	75	16%	
Disponibilità liquide	4.027	0	0	0	0	0	0%	
Totale	27.529	4.528	10.355	53	1	14.937	54%	
TOTALE ATTIVITA'	241.074	4.528	99.523	52.108	2.411	158.570	66%	

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	85	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.963	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	117.563	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	102.299	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	122	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	623	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	870	0	0	0	341	341	39%
Passività per imposte differite	1.959	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	718	0	0	0	0	0	0%
Totale	106.591	0	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	7.430	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	32	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.039	0	0	0	28	28	3%
Debiti tributari	1.041	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.857	178	802	650	227	1.857	100%
Altri debiti e passività correnti	1.795	0	0	0	614	614	34%
Totale	13.194	178	802	650	869	2.499	19%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	119.785	178	802	650	1.210	2.840	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	237.348	178	802	650	1.210	2.840	1%

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2014	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	205.657	0	0	0	0	0	0%
Riserve	5.896	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(86.033)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(338)	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.667)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	114.515	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	108.381	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.616	0	0	4	0	4	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	733	0	0	0	178	178	24%
Passività per imposte differite	1.968	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	646	0	0	0	0	0	0%
Totale	114.344	0	0	4	178	182	0%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	4.835	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.156	0	0	0	41	41	4%
Debiti tributari	1.055	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.734	90	2.830	650	164	3.734	100%
Altri debiti e passività correnti	1.435	0	0	0	719	719	50%
Totale	12.215	90	2.830	650	924	4.494	37%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	126.559	90	2.830	654	1.102	4.676	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	241.074	90	2.830	654	1.102	4.676	2%

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2014	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.542)	1.962	-127%	(4.610)	(5.041)	109%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.535	6.747	90%	12.769	10.774	84%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(8.351)	(4.594)	55%	(5.533)	(1.434)	26%

42. Compensi ad Amministratori, Sindaci ed ai Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Amministratori	567	741
Sindaci	55	62
Totale compensi	622	803

Nell'esercizio 2015 gli ulteriori compensi spettanti ai sei dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare ammontano a 574 migliaia di euro.

43. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2015 la società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

44. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

45. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Matteo Cabassi

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015
Revisione contabile e servizi di attestazione		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	82
Altri servizi		
		0
Totale		82

[1]

Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2015.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 23 marzo 2016

f.to Matteo Cabassi
(Amministratore Delegato)

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

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal conto economico complessivo e dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai Principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del DLgs n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Richiamo di informativa

Senza modificare il nostro giudizio, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti" della relazione sulla gestione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2015.

Milano, 7 aprile 2016

PricewaterhouseCoopers SpA

Giovanni Andrea Toselli
(Revisore legale)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE SpA

Sede sociale: Milano, via G.B. Piranesi n. 10

Capitale sociale: Euro 114.514.674 int. versato

Registro delle Imprese di Milano : n. 00720900158

Codice fiscale n. 00720900158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58

—
All'Assemblea degli Azionisti della società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 e fino alla data odierna abbiamo svolto l'attività a noi demandata dall'art. 149 del d. lgs. 58/1998, secondo le raccomandazioni e comunicazioni impartite dalla CONSOB, e abbiamo vigilato:

- a) sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- b) sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- c) sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società per gli aspetti di competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del

- sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- d) sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario;
 - e) sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998;
 - f) sull'osservanza delle norme di Legge inerenti la formazione del bilancio, del bilancio consolidato e della relazione sulla gestione ad essi relativa, mediante verifiche dirette, informazioni assunte dagli Amministratori, dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché specifiche notizie comunicate dai Revisori.

Di tale attività diamo conto con la presente relazione.

1. RISULTATO DELL'ESERCIZIO SOCIALE

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea presenta un utile d'esercizio di Euro 2.963.344.

2. L'ATTIVITÀ DEL COLLEGIO SINDACALE

Avendo riguardo alle modalità con cui si è svolta l'attività istituzionale di nostra competenza e tenendo conto anche delle indicazioni fornite dalle comunicazioni CONSOB aventi ad oggetto il contenuto delle relazioni dei collegi sindacali delle società con azioni quotate in borsa alle Assemblee degli Azionisti, formuliamo le seguenti considerazioni.

2.1 Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

2.2 Indicazione di eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non ci risultano eseguite operazioni di natura atipica o inusuale né con terzi, né infragruppo, né con parti correlate.

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Tali operazioni sono adeguatamente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e nelle Note esplicative del Bilancio consolidato e del Bilancio d'esercizio nel rispetto delle disposizioni di legge. Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

2.3 Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali.

Le operazioni infragruppo e con parti correlate sono adeguatamente descritte dagli Amministratori.

2.4 Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

Abbiamo preso visione delle relazioni redatte ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 39/2010 dalla Società di revisione legale sia sul Bilancio consolidato, sia sul Bilancio d'esercizio e a tale riguardo osserviamo che esse concludono senza rilievi.

Si evidenzia che le relazioni contengono richiami di informativa relativi agli elementi esposti dagli Amministratori per utilizzare il presupposto di continuità aziendale nella relazione al bilancio.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione legale svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

2.5 Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c., delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono state presentate al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 del Codice civile.

2.6 Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

2.7 Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi



In base alle informazioni a noi note gli incarichi conferiti alla Società di revisione a partire dall'esercizio 2014 si riferiscono all'attività di revisione legale svolta ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 39/2010, nonché all'attività prodromica alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali e non risultano ulteriori conferimenti di incarichi.

2.8 Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano incarichi di cui all'art. 17, comma 3, del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, conferiti alla Società di revisione legale, alle entità appartenenti alla rete della medesima, ai soci, agli amministratori, ai componenti degli organi di controllo e ai dipendenti della Società di revisione stessa.

Tenuto conto della dichiarazione annuale di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale a norma dell'art. 17 del d. lgs. 39/2010 e degli incarichi conferiti alla Società di revisione legale dalla società Brioschi Sviluppo Immobiliare spa e dalle società del Gruppo, preso atto che non sono stati conferiti incarichi non consentiti dall'art. 17 del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riteniamo che non esistano aspetti di criticità in materia di indipendenza della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

2.9 Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio.

Abbiamo rilasciato nel corso dell'esercizio i pareri richiesti al Collegio Sindacale ai sensi di legge.



In particolare, abbiamo espresso parere ex art. 2389, terzo comma, c.c. per la remunerazione degli Amministratori investiti di particolare cariche.

A norma dell'art. 4 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 abbiamo vigilato sulla conformità delle procedure adottate in materia di operazioni con parti correlate ai principi dettati nel predetto Regolamento e sulla loro osservanza.

2.10 Frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

Il Collegio ha partecipato nel corso dell'esercizio 2015 a tutte le nove riunioni del Consiglio di Amministrazione, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381, quinto comma, c.c. e dallo statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate. In particolare, l'*iter* decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci.

Il Collegio Sindacale ha altresì partecipato all'assemblea tenutasi nel corso dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2015 si sono tenute sette riunioni del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF.



Tramite la partecipazione alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione abbiamo vigilato sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari, che disciplinano il funzionamento degli Organi della Società nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo verificato che le delibere fossero adeguatamente supportate da processi di analisi e verifica, riguardanti la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse della Società.

Diamo atto che il Consiglio di Amministrazione riceve adeguate informazioni dall'Amministratore Delegato e dal Comitato Controllo e Rischi, vigila sul generale andamento della gestione, verificando periodicamente i risultati conseguiti, esamina e approva le operazioni aventi un significativo rilievo.

2.11 Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

Inoltre, nell'ambito dei contatti avuti con gli organi di controllo delle principali società del Gruppo, non sono emersi eventi meritevoli di segnalazione.

2.12 Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite un'adeguata raccolta di informazioni direttamente dai responsabili delle diverse funzioni aziendali e

dai rappresentanti della Società di revisione legale in occasione degli incontri programmati ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti.

Possiamo attestare che il sistema attuale di governo societario adottato dalla Società, nonché la struttura degli assetti proprietari, sono rappresentati nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi .

2.13 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

La Società, in linea con la normativa di legge e di Vigilanza, si è dotata di un sistema dei controlli interni idoneo a rilevare, misurare e verificare i rischi tipici dell'attività sociale.

Il sistema dei controlli interni è periodicamente soggetto a ricognizione e adeguamento in relazione all'evoluzione dell'operatività aziendale e al contesto di riferimento.

Si dà atto che in data 23 marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano di Audit 2016-2017 predisposto dalla funzione di Internal Auditing.

Riteniamo che tale sistema, per quanto implementabile, sia adeguato alle caratteristiche gestionali della Società e risponda ai requisiti di efficienza ed efficacia nel presidio dei rischi. A tale riguardo, il Collegio raccomanda l'opportunità di proseguire costantemente nel percorso di rafforzamento del sistema dei controlli interni al fine di mantenere e accrescere i presidi contro i rischi aziendali.

Vi rammentiamo che il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 23 marzo 2016, ha aggiornato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d. lgs. 231/2001 rivisto in alcuni aspetti essenziali con riguardo alle più recenti fattispecie di reato contemplate dal predetto decreto.

Diamo atto che sia nella relazione sull'attività effettuata nell'anno, sia negli incontri con il Collegio Sindacale, l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del d. lgs. 231/2001, non ha segnalato di avere rilevato criticità significative ai fini dell'efficacia del Modello.

2.14 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato, per quanto di nostra competenza, l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a recepire e rappresentare correttamente i fatti di gestione sia mediante indagini dirette sui documenti aziendali sia tramite l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, i periodici incontri con la Società di revisione legale e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla stessa.

2.15 Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico.

2.16 Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle già oggetto dei sopra menzionati richiami di informativa.

2.17 Indicazione dell'eventuale adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Come precisato nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la Società aderisce al Codice di autodisciplina avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di *corporate governance* secondo i principi e i criteri applicativi previsti dal predetto Codice. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alle dimensioni della Società e alla diffusione del proprio azionariato.

A tale riguardo, peraltro, abbiamo verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

2.18 Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2015, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

2.19 Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto riportato al capo seguente, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

**3. OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO
E ALLA SUA APPROVAZIONE**

Per quanto riguarda il bilancio di esercizio, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art. 81 *ter* del Regolamento CONSOB n.11971/1999 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 154 bis del T.U.F. (d. lgs. 58/1998);
- la Società di revisione legale ha rilasciato le relazioni ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 sul Bilancio d'esercizio e sul Bilancio consolidato dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015;

il Collegio Sindacale non ha osservazioni o proposte da formulare ed esprime, sotto i profili di propria competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 e alla proposta del Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile d'esercizio pari ad Euro 2.963.344 come segue:

- il 5% pari ad Euro 148.167 a riserva legale;

- la parte residua pari ad Euro 2.815.177 a riserva per utili a nuovo.

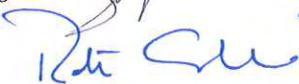
Milano, 7 aprile 2016

Il Collegio Sindacale

dott. Roberto Santagostino



dott. Roberto Castoldi



rag. Gigliola A. Villa



BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.

Sede legale in Milano - Via G.B. Piranesi n. 10
Capitale sociale Euro 114.514.674 i.v.
Codice Fiscale e Registro Imprese di Milano n. 00720900158

Convocazione di assemblea

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 28 aprile 2016 alle ore 11.30, presso la sede sociale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 29 aprile 2016, stessi luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Politiche di remunerazione. Deliberazioni ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza ("TUF").

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 787.664.845 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. non detiene azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare

S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2016*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 19 aprile 2016 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 19 aprile 2016 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2016*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2016*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

Milano, __ marzo 2016

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

ing. Luigi A. Pezzoli