



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

109° Esercizio

**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2016**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 settembre 2016)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	7
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	9
Fatti di rilievo del periodo	pag.	10
Eventi successivi al 30 giugno 2016	pag.	11
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	11
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	12
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	13
Altre informazioni	pag.	15
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016		
Conto economico consolidato	pag.	16
Conto economico complessivo consolidato	pag.	17
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	18
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	20
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	21
Note esplicative	pag.	23
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	63
Le imprese del Gruppo Brioschi al 30 giugno 2016	pag.	64
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	65
Relazione della Società di Revisione	pag.	66

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri (*)	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

(*) Il consigliere Fabrizio Colombo ha rassegnato le dimissioni dalla carica con efficacia dal 13 maggio 2016.

Disclaimer

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

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2016 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2015.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016 è stato redatto in forma “sintetica” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2016”.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

Principali progetti di sviluppo immobiliare

Brioschi, tramite alcune società controllate (Milanofiori 2000 Srl e Milanofiori Sviluppo Srl), è proprietaria di un’area di 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono stati edificati complessivi 159.800 mq circa, di cui commercializzati (venduti, oggetto di accordo preliminare di vendita o locati) circa 144.100 mq e circa 1.800 mq in corso di completamento in relazione a un immobile a uso uffici (“U16”) già interamente locato e la cui ultimazione è prevista nel quarto trimestre dell’esercizio. Le superfici da commercializzare sono principalmente relative a spazi del Retail Park (circa 12.000 mq) già precedentemente locati, attualmente in corso di ricommercializzazione. Nel corso del semestre sta inoltre proseguendo l’attività di commercializzazione delle unità immobiliari residenziali per cui, alla data della presente relazione, sono stati sottoscritti rogiti e contratti preliminari di vendita per circa complessivi 2.900 mq di slp.

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

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

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

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2016

Nel corso del primo semestre del 2016 il Gruppo Brioschi ha proseguito le attività di dismissione degli *asset* immobiliari non considerati strategici nell'ambito del patrimonio immobiliare di proprietà (complessivamente 9,9 milioni di euro rispetto a 4,8 milioni di euro al 30 giugno 2015). Le cessioni del semestre, che hanno principalmente riguardato l'immobile ad uso ricettivo di Courmayeur, le residenze di Milanofiori Nord e un immobile a uso commerciale a Monza, hanno permesso di migliorare il margine operativo lordo di circa 1,6 milioni di euro nonché di raggiungere un sostanziale equilibrio a livello operativo (margine operativo netto di 0,2 milioni di euro), nonostante svalutazioni di beni immobiliari contabilizzate nel semestre per 0,8 milioni di euro.

Oltre i margini positivi delle cessioni immobiliari (1 milione di euro principalmente attribuibile all'immobile di Monza), il generale miglioramento operativo riflette un provento di natura non ricorrente di 0,4 milioni di euro relativo a un contributo conseguito nell'ambito della definizione complessiva di un contenzioso sugli oneri di urbanizzazione con il Comune di Milano (si veda la Relazione finanziaria annuale 2015 per maggiori informazioni).

La gestione finanziaria registra un passivo di 4,5 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro al 30 giugno 2015.

Il risultato di periodo è dunque negativo di 4,5 milioni di euro, in miglioramento rispetto a 6,6 milioni di euro al 30 giugno 2015.

Il risultato complessivo è invece negativo di 6,1 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2015 e riflette l'andamento dei *fair value* degli strumenti derivati di copertura (perdita di 1,5 milioni di euro rispetto a un utile di 1,9 milioni di euro nel primo semestre del 2015), le cui perdite/utili attesi sono contabilizzati direttamente a patrimonio netto.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2016 ammonta a 101,8 milioni di euro rispetto a 107,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva di periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2016 è pari a 221 milioni di euro rispetto a 223,3 milioni di euro al 31 dicembre 2015. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa delle gestioni operativa e di investimento (positivi rispettivamente per 1,3 milioni di euro e 3,4 milioni di euro), positivamente influenzati dalle cessioni immobiliari del periodo.

Conto economico consolidato riclassificato

	30 giu 2016	30 giu 2015
Valore della produzione	11.664	8.761
Costi per servizi	(4.377)	(3.149)
Costi del personale	(1.643)	(1.469)
Altri costi operativi	(1.479)	(1.575)
Margine Operativo Lordo	4.165	2.568
Ammortamenti e svalutazioni*	(3.917)	(3.715)
Margine Operativo Netto	248	(1.147)
Risultato da partecipazioni	(87)	(218)
Risultato della gestione finanziaria	(4.543)	(5.086)
Imposte	(150)	(144)
Utile / (Perdita) del periodo	(4.532)	(6.595)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(1.589)	1.966
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(6.121)	(4.629)
di cui di pertinenza del Gruppo	(6.110)	(4.629)

* include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2016	31 dic 2015
Immobili, impianti e macchinari	6.526	6.736
Investimenti immobiliari	195.036	197.487
Partecipazioni	42.575	42.649
Rimanenze	88.635	93.649
Altre attività correnti e non correnti	29.490	31.923
(Altre passività correnti e non correnti)	(39.506)	(41.267)
CAPITALE INVESTITO NETTO	322.756	331.177
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	100.405	106.515
Capitale e riserve di terzi	1.398	1.409
PATRIMONIO NETTO	101.803	107.924
(Disponibilità liquide)	(5.539)	(7.344)
Debiti verso banche	9.174	11.216
Debiti da leasing finanziari	2.390	2.355
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.025	6.227
Debiti verso banche	155.682	157.938
Debiti da leasing finanziari	44.974	46.126
Altre passività finanziarie	14.272	12.962
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	214.928	217.026
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	220.953	223.253
FONTI DI FINANZIAMENTO	322.756	331.177

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2015:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2016	31 dic 2015
(Disponibilità liquide)	(1.037)	(1.669)
Debiti verso banche	5.730	7.430
Debiti da leasing finanziari	32	32
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	4.725	5.793
Debiti verso banche	101.395	102.299
Debiti da leasing finanziari	107	122
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	101.502	102.421
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	106.227	108.214

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015.

Da un punto di vista operativo, i piani aziendali per il 2016 prevedono di continuare a focalizzare l'attenzione sulla cessione di *asset* immobiliari non considerati strategici nell'ambito del patrimonio immobiliare di proprietà; alla data del presente documento, sono stati stipulati rogiti per circa 10,6 milioni di euro (di cui 9,9 milioni di euro al 30 giugno 2016) e accordi preliminari di vendita, da finalizzare con i relativi rogiti entro l'esercizio, per circa 4,6 milioni di euro. Le cessioni del semestre hanno riguardato sia *asset* la cui cessione era originariamente prevista nei piani ex art. 67 L.F., come l'immobile ad uso ricettivo di Courmayeur e le residenze di Milanofiori Nord, che altri *asset*, come l'immobile con destinazione commerciale di Monza.

Come già evidenziato al 31 dicembre 2015, complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., evidenziano 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.

Con riferimento ai ricavi per affitti proseguono le attività di ricomercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord e di commercializzazione degli ultimi spazi liberi del complesso di via Darwin a Milano, i cui benefici sono attesi a partire dall'esercizio 2017.

Proseguono inoltre le attività finalizzate alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria.

Le cessioni immobiliari previste nel prosieguo dell'anno e nel primo semestre del 2017, e più in generale i flussi di cassa generati dalla attività operativa e di investimento, unitamente alle disponibilità liquide esistenti (pari a oltre 5,5 milioni di euro al 30 giugno 2016) e al perfezionamento di alcune azioni riguardanti lo scaduto di natura non finanziaria, dovrebbero permettere di soddisfare gli impegni del Gruppo previsti per almeno i 12 mesi successivi alla data di riferimento, tra cui l'esposizione verso il sistema creditizio pari a 11,6 milioni di euro.

Pertanto, sebbene vi siano intrinseci fattori di incertezza, principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi, che potrebbero generare una situazione di temporanea tensione finanziaria per il Gruppo, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015

Il 28 aprile 2016 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015, deliberando di destinare l'utile di esercizio pari a 2.963.344 euro a riserva legale per il 5%, pari a 148.167 euro e a riserva utili a nuovo per euro 2.815.177.

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Nel gennaio 2016 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato la cessione di un immobile ad uso commerciale a Monza per un corrispettivo pari a 2,1 milioni di euro. Gli effetti economici dell'operazione sono pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e sono stati contabilizzati nel primo trimestre del 2016. L'effetto finanziario della cessione per l'esercizio 2016 è positivo di 1,6 milioni di euro, pari al saldo prezzo incassato in sede di rogito.

Accordo con un soggetto terzo nell'ambito di una transazione con il Comune di Milano

Nell'ambito dell'accordo transattivo con il Comune di Milano in relazione al pagamento di oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti (si rimanda alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 per maggiori dettagli), 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 sono stati contabilizzati nel primo trimestre dell'esercizio.

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 della durata di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni. La decorrenza della locazione è dipendente dalla data di consegna dell'immobile (ad oggi prevista nel quarto trimestre 2016) 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)

Nel mese di 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 già stati riflessi 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.

Eventi successivi al 30 giugno 2016

Non si segnalano eventi successivi al 30 giugno 2016.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del secondo semestre dell'anno il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. Continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e proseguirà la ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, si completerà l'edificazione dell'immobile "U16" e si procederà con le attività finalizzate alla commercializzazione dello stesso; si verificherà infine 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 dalla gestione caratteristica.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 46 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

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, alla quale udienza le parti hanno precisato le rispettive conclusioni come da atti depositati.

Il 10 settembre 2016 è stata depositata la comparsa conclusionale nell'interesse di Lenta Ginestra. E' in corso di predisposizione la memoria di replica che verrà depositata entro il 30 settembre 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 e dal 4 novembre 2011 autorizzata anche dal prefetto di Milano. Il prossimo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è previsto per il giorno 20 ottobre 2016.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato al 30 giugno 2016 **

		Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	30 giu 2016	30 giu 2015	II TRIM. 16*	II TRIM. 15*
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	14.006	12.383	6.362	6.556
Altri ricavi e proventi	3	1.861	142	330	101
Variazione delle rimanenze	4	(5.009)	(4.386)	(2.713)	(2.891)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni		0	1	0	1
Costi per servizi	5	(4.377)	(3.149)	(2.124)	(1.634)
Costi per godimento beni di terzi	6	(307)	(315)	(152)	(149)
Costi per il personale	7	(1.643)	(1.469)	(814)	(755)
Ammortamenti e svalutazioni	8	(3.111)	(3.093)	(1.556)	(1.544)
Accantonamenti	9	(95)	(2)	(95)	(1)
Altri costi operativi	10	(1.077)	(1.259)	(510)	(678)
RISULTATO OPERATIVO		248	(1.147)	(1.272)	(994)
Risultato da partecipazioni	11	(87)	(218)	(37)	(111)
Proventi (oneri) finanziari netti	12	(4.543)	(5.086)	(2.198)	(2.681)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(4.382)	(6.451)	(3.507)	(3.786)
Imposte del periodo	13	(150)	(144)	(97)	(55)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(4.532)	(6.595)	(3.604)	(3.841)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(4.532)	(6.595)	(3.604)	(3.841)
ATTRIBUIBILE A:					
Gruppo		(4.521)	(6.595)	(3.576)	(3.826)
Azionisti terzi		(11)	0	(28)	(15)
Utile (perdita) per azione	14				
Base		(0,006)	(0,008)		
Diluito		(0,006)	(0,008)		

* dati non assoggettati a revisione contabile limitata.

** 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 46.

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico complessivo consolidato

Descrizione	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro			
		30 giu 2016	30 giu 2015	II TRIM. 16*	II TRIM. 15*
Utile / (perdita) del periodo		(4.532)	(6.595)	(3.604)	(3.841)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:					
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		(1.471)	1.879	93	2.873
Effetto fiscale relativo					
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	31	(1.471)	1.879	93	2.873
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:					
Utili / (perdite) attuariali TFR		(118)	87	(118)	87
Effetto fiscale relativo					
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	31	(118)	87	(118)	87
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		(1.589)	1.966	(25)	2.960
Totale Utili / (perdite) complessivi		(6.121)	(4.629)	(3.629)	(881)
ATTRIBUIBILI A:					
Gruppo		(6.110)	(4.629)	(3.601)	(866)
Azionisti terzi		(11)	0	(28)	(15)

*dati non assoggettati a revisione contabile limitata

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2016	31 dic. 2015
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	15	6.526	6.736
Investimenti Immobiliari	16	195.036	197.487
Attività immateriali	17	833	853
Partecipazioni	18-19-20	42.575	42.649
Crediti verso società correlate	21	5.549	5.428
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	22	3.201	3.577
Attività per imposte anticipate	23	3.247	3.334
		256.967	260.064
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	24	88.635	93.649
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	25	17	17
Crediti commerciali	26	2.871	3.168
Crediti verso società correlate	27	12.796	11.799
Altri crediti ed attività correnti	28	975	791
Disponibilità liquide	29	5.539	7.344
		110.833	116.768
Attività non correnti detenute per la vendita	30	0	2.956
TOTALE ATTIVITA'		367.800	379.788

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	30 giu. 2016	31 dic 2015
PATRIMONIO NETTO			
	31		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		2.554	8.617
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(12.143)	(10.554)
Utile (perdita) del periodo		(4.521)	(6.063)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		100.405	106.515
Capitale e riserve di terzi	32	1.398	1.409
PATRIMONIO NETTO		101.803	107.924
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	33	155.682	157.938
Debiti per leasing finanziari	35	44.974	46.126
Fondo rischi ed oneri	36	1.633	1.596
Fondo trattamento fine rapporto	37	1.393	1.354
Passività per imposte differite	38	394	423
Altre passività non correnti	39	17.638	15.981
		221.714	223.418
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	40	9.174	11.216
Debiti per leasing finanziari	35	2.390	2.355
Debiti commerciali	41	21.656	22.513
Debiti tributari	42	4.419	4.446
Debiti verso società correlate	43	1.792	1.586
Altri debiti e passività correnti	44	4.852	6.330
		44.283	48.446
TOTALE PASSIVITA'		265.997	271.864
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		367.800	379.788

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Saldo al 31 dicembre 2014	205.657	(82.187)	(12.756)	110.714	1.387	112.101
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	(6.595)	1.966	(4.629)	0	(4.629)
Riduzione del capitale sociale	(91.142)	90.804	338	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	45	45
Saldo al 30 giugno 2015	114.515	2.022	(10.452)	106.085	1.432	107.517

(*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2015	114.515	2.554	(10.554)	106.515	1.409	107.924
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	(4.521)	(1.589)	(6.110)	(11)	(6.121)
Saldo al 30 giugno 2016	114.515	(1.967)	(12.143)	100.405	1.398	101.803

(*) La voce include il risultato del periodo

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Rendiconto finanziario consolidato*

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2016	30 giu. 2015
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(4.532)	(6.595)
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni	11	87	218
Oneri finanziari	12	4.949	5.244
Proventi finanziari	12	(406)	(158)
Imposte sul reddito	13	150	144
Ammortamenti	8	3.111	3.093
Accantonamenti (Utilizzi - rilasci) di fondi rischi e oneri	9	95	2
Svalutazione rimanenze	4	806	622
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	(968)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		4.208	3.764
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.078)	(695)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.916)	(4.004)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		238	50
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		4.744	1.685
Oneri finanziari corrisposti		(3.347)	(3.247)
Imposte sul reddito corrisposte		(103)	(145)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		1.294	(1.707)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		31	58
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(201)	(156)
Corrispettivi dalla cessione di Investimenti Immobiliari		3.450	920
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		78	183
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		3.358	1.005
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(6.817)	(3.560)
Variazione delle attività finanziarie		360	(1.877)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(6.457)	(5.437)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(1.805)	(6.139)
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		7.344	23.833
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		5.539	17.694

* ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto finanziario consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nella Nota 46

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			
	30 giu 2016	di cui parti correlate	30 giu 2015	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.006	530	12.383	603
Altri ricavi e proventi	1.861	0	142	0
Variazione delle rimanenze	(5.009)	0	(4.386)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0	0	1	0
Costi per servizi	(4.377)	(993)	(3.149)	(953)
Costi per godimento beni di terzi	(307)	(245)	(315)	(256)
Costi per il personale	(1.643)	(302)	(1.469)	(234)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.111)	0	(3.093)	0
Accantonamenti	(95)	0	(2)	0
Altri costi operativi	(1.077)	0	(1.259)	0
RISULTATO OPERATIVO	248	(1.010)	(1.147)	(840)
Risultato da partecipazioni	(87)	(87)	(218)	(218)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.543)	183	(5.086)	48
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.382)	(914)	(6.451)	(1.010)
Imposte del periodo	(150)	0	(144)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.532)	(914)	(6.595)	(1.010)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(4.532)	(914)	(6.595)	(1.010)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2016.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2016".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza dei profili di incertezza indicati nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", alla luce dell'evoluzione della situazione finanziaria e dell'andamento attuale ed atteso della gestione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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

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

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2016.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Si precisa, infine, che con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari (di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e rendiconto finanziario) al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2016

In relazione ai principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2016, si segnalano le seguenti modifiche:

Modifiche allo IAS 1 – Iniziativa di informativa, documento emesso a dicembre 2014. Le modifiche, parte di una più ampia iniziativa di miglioramento della presentazione e delle disclosure del bilancio, includono aggiornamenti nelle seguenti aree:

- materialità: è stato chiarito che il concetto di materialità si applica nel bilancio nel suo complesso e che l'inclusione di informazioni immateriali potrebbe inficiare l'utilità dell'informativa finanziaria;
- disaggregazione e sub-totali: è stato chiarito che le specifiche voci dei prospetti di conto economico, conto economico complessivo e della situazione patrimoniale e finanziaria possono essere disaggregate. Sono stati introdotti, inoltre, nuovi requisiti per l'utilizzo dei sub-totali;
- struttura delle note: è stato chiarito che le società hanno un certo grado di flessibilità circa l'ordine con cui vengono presentate le note al bilancio. E' inoltre stato enfatizzato che, nello stabilire tale ordine, la società deve tenere conto dei requisiti di comprensibilità e comparabilità del bilancio;
- partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto: la quota di Altri utili e perdite (Other Comprehensive Income) relativa a partecipazioni in collegate e joint ventures valutate con il metodo del patrimonio netto deve essere bipartita tra la parte riclassificabile e quella non riclassificabile a conto economico; tali quote devono essere presentate, come autonome voci, nell'ambito delle rispettive sezione del prospetto di conto economico complessivo.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Modifiche allo IAS 19 – Piani a benefici definiti: contributi dei dipendenti. Le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come rilevare i contributi versati dai dipendenti nell'ambito di un piano a benefici definiti. In particolare, i contributi correlati ai servizi resi devono essere rilevati a riduzione del service cost:

- lungo il periodo in cui i dipendenti prestano i propri servizi, se l'ammontare dei contributi dovuti varia in ragione del numero di anni di servizio, oppure
- nel periodo in cui il correlato servizio è reso, se l'ammontare dei contributi dovuti non varia in ragione del numero di anni di servizio.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Modifiche all'IFRS 11 – Contabilizzazione delle acquisizioni di interessenze in joint operation. Le modifiche chiariscono il trattamento contabile per le acquisizioni di interessenze in una joint operation che costituisce un business, ai sensi dell'IFRS 3, richiedendo di applicare tutte le regole di contabilizzazione delle business combination dell'IFRS 3 e degli altri IFRS a eccezione di quei principi che sono in conflitto con la guida operativa dell'IFRS 11. In base alle modifiche in esame, un joint operator nella veste di acquirente di tali interessenze deve (i) valutare al fair value le attività e le passività identificabili, (ii) rilevare a conto economico i relativi costi di acquisizione (a eccezione dei costi di emissione di debito o capitale), (iii) rilevare le imposte differite, (iv) rilevare l'eventuale avviamento o utile derivante da un acquisto a prezzi favorevoli, (v) effettuare il test di impairment per le unità generatrici di cassa alle quali è stato allocato l'avviamento, (vi) fornire le disclosure delle rilevanti business combination.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Modifiche allo IAS 16 e allo IAS 38 – Chiarimento sui metodi di ammortamento accettabili. Le modifiche forniscono una guida supplementare sulla modalità di calcolo dell'ammortamento relativo a immobili, impianti, macchinari e alle immobilizzazioni immateriali. Le previsioni dello IAS 16 sono state modificate per non consentire, esplicitamente, un metodo di ammortamento basato sui ricavi (c.d. revenue based method). Le previsioni dello IAS 38 sono state modificate per introdurre la presunzione che l'ammortamento calcolato secondo il revenue based method non sia ritenuto appropriato.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Annual Improvements to IFRSs: 2010-2012 Cycle. Il documento è stato omologato il 17 dicembre 2014 e 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.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Annual Improvements to IFRSs (2012-2014 Cycle). Il documento è stato approvato il 25 settembre 2014 e modifica 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.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 14.006 migliaia di euro (12.383 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	5.936	3.832
- a correlate	0	0
	5.936	3.832
Affitti attivi		
- a terzi	6.783	7.181
- a correlate	389	455
	7.172	7.636
Prestazioni di servizi		
- a terzi	757	767
- a correlate	141	148
	898	915
TOTALE	14.006	12.383

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

- per 4.972 migliaia di euro alla vendita di 10 appartamenti di residenza libera e 10 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 721 migliaia di euro alla vendita di 4 unità abitative e 5 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 242 migliaia di euro alla vendita, da parte della controllata Bright, di 2 unità abitative situate a Pioltello (Milano) e ad Assago (Milano);
- per 1 migliaia di euro alla cessione di una porzione di terreno a Domus de Maria (Cagliari).

Le elencate cessioni hanno generato complessivamente un margine di 239 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Gli affitti attivi da terzi ammontano a 6.783 migliaia di euro (7.181 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000	3.891 migliaia di euro	Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	1.166 migliaia di euro	Via Darwin MI – Lotto 1
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	801 migliaia di euro	Via Darwin MI – Lotto 2
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	580 migliaia di euro	Latina
- Maimai	269 migliaia di euro	Rottofreno (PC)
- Camabo Bologna	72 migliaia di euro	Castel Maggiore (BO)
- Brioschi Gestioni	2 migliaia di euro	Courmayeur (AO)
- Bright	2 migliaia di euro	Assago (MI)

La riduzione della voce affitti attivi da terzi è principalmente riconducibile alla scadenza di alcuni contratti di affitto delle grandi superfici di vendita del comparto di Milanofiori Nord, per le quali è

attualmente in corso una attività di integrale ricommercializzazione, come anche indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

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, par. 33-34.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono per 558 migliaia di euro (567 migliaia di euro al 30 giugno 2015) 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 compravendite di complessi immobiliari.

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 1.861 migliaia di euro (142 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 874 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata dalla Capogruppo sulla vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza;
- per 360 migliaia di euro al contributo di pertinenza di Brioschi, ricevuto nell'ambito della definizione complessiva di un contenzioso sugli oneri di urbanizzazione con il Comune di Milano, per cui si rimanda alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015;
- per 150 migliaia di euro al corrispettivo riconosciuto alla controllata Milanofiori 2000 dall'acquirente di un edificio dell'area di Milanofiori Nord a seguito di un accordo transattivo relativo a lavori svolti in esercizi precedenti sull'edificio stesso;
- per 97 migliaia di euro al provento originato da un accordo transattivo con un fornitore della controllata S'Isca Manna;
- per 94 migliaia di euro alla plusvalenza sulla cessione del ramo d'azienda che gestisce l'attività all'interno dell'immobile di Courmayeur, oggetto di contestuale cessione. Per maggiori informazioni si veda la Relazione intermedia sulla gestione.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 5.009 migliaia di euro (negativo per 4.386 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e si riferisce principalmente:

- per 4.742 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 10 unità residenziali e 10 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 1.458 migliaia di euro ad incrementi per lavori eseguiti a Milanofiori Nord, principalmente relativi all'attività di edificazione dell'edificio U16;
- per 813 migliaia di euro alla vendita di 4 unità abitative e 5 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- per 143 migliaia di euro alla cessione di 2 unità abitative situate a Pioltello (Milano) e ad Assago (Milano) di proprietà della controllata Bright;
- per 806 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari, principalmente riferite all'area di Monza ("Torneamento") di proprietà della società controllata Lenta Ginestra.

5. Costi per servizi

Ammontano a 4.377 migliaia di euro (3.149 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Costi incrementativi delle rimanenze	1.437	152
Emolumenti ad amministratori	424	506
Prestazioni tecniche e amministrative	374	358
Manutenzioni immobili	348	465
Servizi di fornitura gas per teleriscaldamento	287	293
Spese condominiali e comprensoriali	226	251
Altre utenze	199	188
Commissioni e spese di intermediazione	144	107
Commissioni bancarie	136	135
Assicurazioni	111	82
Prestazioni revisioni contabili	109	101
Spese legali e notarili	94	62
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	69	35
Perizie	55	55
Emolumenti a sindaci	40	43
Spese pulizia immobili	36	54
Altri costi	288	262
TOTALE	4.377	3.149

La voce "costi incrementativi delle rimanenze" riflette principalmente le attività di edificazione dell'edificio U16 nel comparto di Milanofiori Nord. Per maggiori informazioni si veda anche la Relazione intermedia sulla gestione.

Il compenso agli amministratori e sindaci si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal consiglio di amministrazione.

La voce "Spese condominiali e comprensoriali" si riferisce principalmente alle spese comprensoriali relative al comparto di Milanofiori Nord.

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

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

6. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 307 migliaia di euro (315 migliaia di euro al 30 giugno 2015) 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		
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Canone di locazione e spese		
- sede di Milano	219	227
- altri affitti	39	37
Canoni di locazione attrezzature		
- noleggio autovetture	26	27
- macchine d'ufficio a noleggio	23	24
TOTALE	307	315

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 1.643 migliaia di euro (1.469 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Salari e stipendi	1.177	1.046
Oneri sociali	380	344
Costi per TFR	79	78
Altri costi per il personale	7	1
TOTALE	1.643	1.469

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

Al 30 giugno 2016 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 44 unità (44 unità al 30 giugno 2015).

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

	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Categoria:		
- dirigenti	5	5
- quadri	12	12
- impiegati	24	24
- apprendisti	3	3
TOTALE	44	44

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame è stato di 45 unità, rispetto a 44 unità (inclusivo di 2 unità in aspettativa non retribuita nel primo semestre 2015) dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

8. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 3.111 migliaia di euro (3.093 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e sono così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Ammortamento attività materiali	3.089	3.072
Ammortamento attività immateriali	22	21
TOTALE	3.111	3.093

9. Accantonamenti

Ammontano a 95 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e riguardano la stima di oneri futuri afferenti un'area di proprietà della società controllata Lenta Ginestra a Monza (Milano).

10. Altri costi operativi

Ammontano a 1.077 migliaia di euro (1.259 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e risultano così costituiti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
IMU	769	786
Altre imposte e tasse	197	239
Oneri incrementativi delle rimanenze	66	74
Altri oneri	45	160
TOTALE	1.077	1.259

11. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 87 migliaia di euro (negativo di 218 migliaia di euro al 30 giugno 2015) 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

	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Camabo srl	(65)	(204)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(9)	(10)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	(13)	(4)
Fondo immobiliare "Numeria Sviluppo Immobiliare"	0	0
TOTALE	(87)	(218)

12. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 4.543 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 5.086 migliaia di euro al 30 giugno 2015 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	0
Proventi diversi dai precedenti:		
- interessi attivi verso controllante	166	33
- interessi attivi verso collegate/consociate	23	20
- proventi vari	217	105
	406	158
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	406	158
Oneri finanziari		
- Oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(149)	(38)
- Verso controllante	0	0
- Verso altri	(4.800)	(5.206)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(4.949)	(5.244)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(4.543)	(5.086)

La voce proventi vari è principalmente relativa a quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 186 migliaia di euro nonché agli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari del Gruppo.

Le voci "proventi/oneri da crediti ipotecari" riflettono il risultato della gestione del periodo dei crediti ipotecari in portafoglio delle 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 4.800 migliaia di euro (5.206 migliaia di euro al 30 giugno 2015) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Nel periodo comparativo la voce includeva quote negative di inefficacia dei derivati di copertura per 403 migliaia di euro.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 747 migliaia di euro.

13. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Imposte correnti	(95)	(102)
Imposte anticipate	(86)	6
Imposte differite	29	(48)
Imposte relative ad esercizi precedenti	2	0
Imposte	(150)	(144)

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

- IRAP per 81 migliaia di euro;
- IRES per 14 migliaia di euro.

14. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2016	30 giu. 2015
Utili		
Utili per le finalità della determinazione degli utili per azione di base (Utile netto del periodo)	(4.520.823)	(6.595.264)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(4.520.823)</u>	<u>(6.595.264)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,006)	(0,008)
- Diluito	(0,006)	(0,008)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

15. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 6.526 migliaia di euro (6.736 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 2016	2.984	6.406	1.279	10.669
Incrementi	0	44	23	67
Decrementi	0	0	(149)	(149)
Al 30 giugno 2016	2.984	6.450	1.153	10.587
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2016	(522)	(2.457)	(954)	(3.933)
Ammortamenti del periodo	(29)	(167)	(42)	(238)
Decrementi per cessioni	0	0	110	110
Al 30 giugno 2016	(551)	(2.624)	(886)	(4.061)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2016	2.462	3.949	325	6.736
Al 30 giugno 2016	2.433	3.826	267	6.526

I Terreni e fabbricati nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 5.976 migliaia di euro al 30 giugno 2016 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

I decrementi si riferiscono principalmente alla cessione da parte di Brioschi Gestioni del ramo d'azienda che gestisce l'attività all'interno dell'immobile di Courmayeur; come già anticipato nella Relazione intermedia sulla gestione cui si rinvia per ulteriori dettagli, la cessione è avvenuta in data 17 marzo 2016 ed il prezzo di cessione è stato pari a 120 migliaia di euro. Come indicato alla nota 3, la cessione ha generato una plusvalenza di 94 migliaia di euro.

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.

16. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 195.036 migliaia di euro (197.487 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 2016	201.854	39.142	240.996
Incrementi	344	56	400
Decrementi	0	0	0
Al 30 giugno 2016	202.198	39.198	241.396
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2016	(23.305)	(18.648)	(41.953)
Ammortamenti del periodo	(1.622)	(1.229)	(2.851)
Decrementi per cessioni	0	0	0
Al 30 giugno 2016	(24.927)	(19.877)	(44.804)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2016	(1.481)	(75)	(1.556)
Svalutazioni del periodo	0	0	0
Al 30 giugno 2016	(1.481)	(75)	(1.556)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2016	177.068	20.419	197.487
Al 30 giugno 2016	175.790	19.246	195.036

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2016 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi del periodo sono principalmente attribuibili al secondo lotto di edificazione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano di proprietà della Capogruppo.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 3.737 migliaia di euro al 30 giugno 2016, detenuto dalla società controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore netto contabile pari a 52.794 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a

valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

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

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni di locazione annuali ed 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 annuali (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	55.714	4.096	7,4%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	57.079	2.887	5,1% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin Milano	56.931	4.410	7,7% (****)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	8.447	1.160	13,7%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.728	507	7,5%

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

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

(***) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato in quanto attualmente in corso di ricomercializzazione, come già indicato alla Nota 1.

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

17. Attività immateriali

Ammontano a 833 migliaia di euro (853 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), e si riferiscono per 769 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. 2015	incred. (decrem.)	30 giu. 2016	31 dic. 2015	Incrementi	30 giu. 2016	31 dic. 2015	30 giu. 2016
Concessioni	1.006	0	1.006	(212)	(9)	(221)	794	785
Software	255	0	255	(203)	(13)	(216)	52	39
Altre imm. Immateriali	37	2	39	(30)	0	(30)	7	9
Totale	1.298	2	1.300	(445)	(22)	(467)	853	833

18. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2016, 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:

	Valore al 30 giu. 2016	Valore al 31 dic. 2015	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2016	31 dic. 2015
Camabo srl (*)					
- Costo	46.086	46.086	0	49%	49%
- (quota parte degli utili/(perdite) post acquisto ed altre rettifiche)	(4.047)	(3.982)	(65)		
	<u>42.039</u>	<u>42.104</u>	<u>(65)</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (**)					
- Costo	3.717	3.717	0	40%	40%
- (quota parte degli utili/(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 degli utili/(perdite) post acq.)	0	0	0		
	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte degli utili/(perdite) post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>42.249</u>	<u>42.314</u>	<u>(65)</u>		

(*) la quota parte di perdite di pertinenza del Gruppo imputate nel periodo ammonta a 65 migliaia di euro;

(**) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.078 migliaia di euro (4.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2015); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti per 355 migliaia di euro (335 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), nonché per la restante parte a svalutazione dei crediti correnti verso società correlate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2016 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, principale società collegata:

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Attività non correnti	93.458	93.619
Attività correnti	91	76
Passività correnti	(7.756)	(7.769)
Totale netto attività	85.793	85.926
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.039	42.104
Ricavi	87	175
Costi	(220)	(494)
Utile (perdita) netto	(133)	(319)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(65)	(156)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2016 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2015 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo. Al 31 dicembre 2015 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo risultava pari a circa 49 milioni di euro ed esprimeva parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile al 30 giugno 2016 è pari a 6,9 milioni di euro.

20. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al	Valore al	Variazioni	% di possesso	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015		30 giu. 2016	31 dic. 2015
Imm.re Cascina Concorezzo srl (*)					
- Costo	592	592	0	50%	50%
- (quota parte degli utili/(perdite) post acq.)	(566)	(557)	(9)		
	<u>26</u>	<u>35</u>	<u>(9)</u>		
Fondo Immob. Numeria Sviluppo Imm.					
- Costo	11.600	11.600	0	50%	50%
- (quota parte degli utili/(perdite) post acq.)	(11.300)	(11.300)	0		
	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>326</u>	<u>335</u>	<u>(9)</u>		

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo imputate nel periodo ammonta a 9 migliaia di euro.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2016 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	
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.

21. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.549 migliaia di euro (5.428 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e sono relativi esclusivamente a finanziamenti a collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.084 (535)	5.938 (510)
Totale finanziamenti netti	5.549	5.428

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

- per 3.327 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.222 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo;
- per 355 migliaia di euro alla collegata Generale di Costruzioni in liquidazione;
- per 180 migliaia di euro alla collegata Rende One.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 535 migliaia di euro (510 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), 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 3.201 migliaia di euro (3.577 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	2.330	2.655
Crediti commerciali	1.188	1.225
Altri crediti	4.160	4.174
(Fondo svalutazione crediti)	(4.477)	(4.477)
TOTALE	3.201	3.577

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 825 migliaia di euro (862 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 3.247 migliaia di euro (3.334 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono prevalentemente agli effetti fiscali sulle plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento ed alle imposte anticipate iscritte da alcune controllate sui fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, oltre che su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili e su costi a deducibilità futura. La determinazione di tali importi è stata effettuata in base alle prospettive di redditi imponibili futuri.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRES (stimabili in circa 17.421 migliaia di euro) relative:

- per 13.951 migliaia di euro a costi a deducibilità differita;
- per 3.470 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Totale al	Tempi di rientro	
	30-06-2016	2016	Oltre 2016 (*)
Differenze temporanee deducibili	58.063	467	57.596
Perdite fiscali	14.458	0	14.458
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	72.521	467	72.054
(*) Importi per i quali non sono prevedibili i tempi di rientro			

ATTIVITA' CORRENTI

24. Rimanenze

Ammontano a 88.635 migliaia di euro (93.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) di cui 88.628 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2016 è riportato nell'Allegato 1.

La diminuzione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2015 è principalmente attribuibile a:

- un decremento di 4.742 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 10 unità residenziali e 10 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- un incremento di 1.458 migliaia di euro per lavori eseguiti a Milanofiori Nord, principalmente relativi all'attività di edificazione dell'edificio U16;
- un decremento di 813 migliaia di euro per la cessione di 4 unità abitative e 5 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- un decremento di 143 migliaia di euro per la cessione di 2 unità abitative situate a Pioltello (Milano) e ad Assago (Milano) di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 806 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di beni immobiliari, principalmente riferite all'area di Monza ("Torneamento") di proprietà della società controllata Lenta Ginestra.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.201 migliaia di euro (42.785 migliaia di euro al 31 dicembre 2015); l' aumento del fondo è attribuibile per 806 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari di competenza del periodo come descritto alla nota 4, nonché ad una riduzione per 390 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 2015) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

26. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 2.871 migliaia di euro (3.168 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 1.786 migliaia di euro (1.967 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

27. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Crediti verso controllanti	8.529	8.115
Crediti verso collegate	24	40
Crediti verso consociate	4.243	3.644
TOTALE	12.796	11.799

I crediti verso controllanti ammontano a 8.529 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 7.437 migliaia di euro (6.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 alla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale;
- per 248 migliaia di euro (1.588 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) al beneficio per il semestre corrente riconosciuto dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale; l'importo dell'esercizio 2015, pari a 1.554 migliaia di euro, è stato riclassificato sul conto corrente di corrispondenza come sopra descritto;
- per 823 migliaia di euro (483 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 4.243 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

Ammontano a 975 migliaia di euro (791 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Crediti per IVA	5	25
Crediti tributari	112	86
Crediti verso altri		
anticipi per acquisto immobili	32	32
acconti a fornitori	326	239
altri crediti	168	107
ratei e risconti attivi	332	302
TOTALE	975	791

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

29. Disponibilità liquide

Ammontano a 5.539 migliaia di euro (7.344 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2016	31 dic. 2015	Variazioni
Depositi bancari	5.527	7.335	(1.808)
Denaro e valori in cassa	12	9	3
TOTALE	5.539	7.344	(1.805)

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

Al 30 giugno 2016 i depositi bancari ricomprendono 865 migliaia di euro (1.058 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) soggette a vincoli di utilizzo. Tali vincoli sono principalmente riferiti a quanto previsto dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Milanofiori 2000 (665 migliaia di euro) e da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate (200 migliaia di euro).

30. Attività non correnti detenute per la vendita

Ammontano a zero migliaia di euro (2.956 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Al 31 dicembre 2015 la voce si riferiva:

- per 1.226 migliaia di euro all'immobile a uso commerciale a Monza di proprietà della Capogruppo, oggetto di un preliminare di vendita nel mese di luglio 2015 e successivamente ceduto nel mese di gennaio 2016;
- per 1.730 migliaia di euro all'immobile a Courmayeur di proprietà di S'Isca Manna, ceduto nel mese di marzo 2016.

Per maggiori informazioni sulle cessioni perfezionate nel primo semestre del 2016 si veda la Relazione intermedia sulla gestione.

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 diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

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

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato ammonta a 2.554 migliaia di euro (8.617 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferisce a utili portati a nuovo.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 12.143 migliaia di euro (10.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 12.075 migliaia di euro (negativo per 10.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Tale riserva si riferisce per 11.831 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (10.335 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e per 244 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura (Interest Rate Swap) originariamente detenuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare (268 migliaia di euro al 31 dicembre 2015); occorre rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore negativo pari a 68 migliaia di euro (positivo per 49 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

32. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.398 migliaia di euro (1.409 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.280 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 191 migliaia di euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 155.682 migliaia di euro (157.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferisce alle quote a lungo termine dei finanziamenti in essere:

- per 38.901 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 simili, 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 400 basis points (300 basis points fino al 31 dicembre 2015);
 - 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 400 basis points (300 basis points fino al 31 dicembre 2015);
 - 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 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 11.053 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 1.982 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 852 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;
- per 2.028 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata in 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 2.450 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata in 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
- per 3.743 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 1.815 migliaia di euro;

- l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 3.795 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 1.635 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 191 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 142 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 1.130 migliaia di euro;
- per 27 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 172 migliaia di euro;
- per 584 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 35.154 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 25.921 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 190.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2016 di 34,5 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. Al 30 giugno 2016 i suddetti parametri risultano rispettati;

- per 324 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 272 migliaia di euro.

A livello complessivo al 30 giugno 2016 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 394.000 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	37.926	0	38.901	38.901	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (***)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.635	437	584	1.021	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.649	243	1.982	2.225	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.447	851	2.028	2.879	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.767	898	2.450	3.348	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	42.039	2.835	32.049	34.884	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	2.888	226	191	417	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.976	587	3.743	4.330	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.100	103	0	103	mutuo ipotecario	2017	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.260	211	1.081	1.292	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	57.079	2.012	35.154	37.166	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.920						
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	52.794	2.147	43.786	45.933	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	563	12	324	336	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.728	464	3.795	4.259	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	0	11.053	11.053	mutuo ipotecario	2024	covenant (***)
			465	23.401	23.866	mutuo ipotecario (*)	2024	
			244.704	11.491	200.522	212.013		

(*) 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

La Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2016, redatta in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
A. Cassa	12	9
B. Altre disponibilità liquide	5.527	7.335
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	5.556	7.361
E. Crediti finanziari correnti	7.437	6.000
F. Debiti bancari correnti	30	160
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	9.144	11.056
H. Altri debiti finanziari correnti	2.390	2.355
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	11.564	13.571
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	(1.429)	210
K. Debiti bancari non correnti	155.682	157.938
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	59.246	59.088
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	214.928	217.026
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	213.499	217.236
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	220.953	223.253
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(7.437)	(6.000)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	213.499	217.236

35. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 47.364 migliaia di euro (48.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 44.974 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 34.841 migliaia di euro);
- 2.390 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 45.933 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); nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento in essere per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2016 di 30,5 milioni di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti (3,35% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% e con scadenza il 31 dicembre 2024;
- per 1.292 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna;

- per 139 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 fidejussioni a favore delle società di leasing per un importo complessivo al 31 dicembre 2015 pari a 2.148 migliaia di euro, oltre IVA.

36. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 1.633 migliaia di euro (1.596 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31-dic-15	Incrementi	Decrementi	30-giu-16
Fondo per rischi e contenziosi in essere	203	0	0	203
Fondo oneri futuri	415	95	0	510
Altri fondi	978	0	(58)	920
TOTALE	1.596	95	(58)	1.633

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 :

- per 415 migliaia di euro all'assunzione da parte della Capogruppo di oneri futuri afferenti la progettazione del complesso immobiliare situato a Lacchiarella (Milano);
- per 95 migliaia di euro è relativo alla stima di oneri futuri afferenti un'area di proprietà della società controllata Lenta Ginestra a Monza (Milano), come già indicato in nota 9.

Gli altri fondi riflettono principalmente le prudenti stime degli Amministratori circa i possibili oneri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari.

37. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.393 migliaia di euro (1.354 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2016.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2015	1.354
Accantonamenti	79
(Utili)/Perdite attuariali	118
TFR utilizzato	(158)
Saldo al 30 giugno 2016	1.393

38. Passività per imposte differite

Ammontano a 394 migliaia di euro (423 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

39. Altre passività non correnti

Ammontano a 17.638 migliaia di euro (15.981 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 14.272 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (12.962 migliaia di euro al 31 dicembre 2015);
- per 1.633 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (1.352 migliaia di euro al 31 dicembre 2015);
- per 1.054 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.052 migliaia di euro al 31 dicembre 2015);
- per 594 migliaia di euro alle quote di debiti tributari (principalmente IRAP 2011 e 2012 della controllata Milanofiori 2000) esigibili oltre l'esercizio, in quanto oggetto di rateizzazioni in 20 rate trimestrali (615 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

L'importo di 9.174 migliaia di euro (11.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) si riferisce alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La riduzione nel valore della voce è principalmente attribuibile al rimborso, avvenuto il 30 giugno 2016, del debito residuo di 2.772 migliaia di euro relativo al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edifici 16 e 17.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta pertanto a complessivi 9.144 migliaia di euro e si riferisce:

- per 2.835 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 2.012 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 851 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di Latina;

- per 898 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare, sul complesso immobiliare di via Darwin;
- per 587 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari contratti dalla Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 464 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 437 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- per 243 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin edificio 1;
- per 465 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra;
- per 114 migliaia di euro alla quota a breve dei mutui ipotecari di S'Isca Manna sulle unità immobiliari in Sardegna; l'importo residuo del mutuo a valere sul complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari) è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;
- per 226 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.

I conti correnti passivi ammontano a 3 migliaia di euro e si riferiscono:

- per 2 migliaia di euro alla controllata Bright;
- per 1 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra.

La voce include infine ulteriori 27 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

41. Debiti Commerciali

Ammontano a 21.656 migliaia di euro (22.513 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 30 giugno 2016 per complessivi 4,6 milioni di euro (0,7 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), di cui 2 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Risultano inoltre in corso di determinazione e/o formalizzazione alcuni accordi con fornitori scaduti 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 4.419 migliaia di euro (4.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 3.501 migliaia di euro a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce per 3.323 migliaia di euro a debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012 (952 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) oltre che per 178 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio di ICI relativa al 2011 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 18 mesi;
- per 680 migliaia di euro a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 400 migliaia di euro ed è relativo (i) all'imposta corrente pari a 81 migliaia di euro (di cui risultano scaduti acconti non versati per circa 10 migliaia di euro), (ii) all'IRAP 2015 pari a 390 migliaia di euro interamente scaduta e (iii) per 208 migliaia di euro 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 29 migliaia di euro a debiti per IRES;
- per 192 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	
	30 giu. 2016	31 dic. 2015
Debiti verso controllanti	716	605
Debiti verso consociate	426	331
Debiti verso collegate e joint venture	650	650
TOTALE	1.792	1.586

I debiti verso controllanti ammontano a 716 migliaia di euro e si riferiscono per 548 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per consolidato fiscale, per 59 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per IVA di Gruppo nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 426 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 4.852 migliaia di euro (6.330 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 1.133 migliaia di euro (2.088 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti per acconti a titolo di caparra sui preliminari di vendita immobiliare, principalmente riferiti ad alcune residenze libere del comparto di Milanofiori Nord; la riduzione è riconducibile per 500 migliaia di euro alla caparra relativa all'immobile ad uso commerciale a Monza di proprietà della Capogruppo, ceduto a gennaio 2016;
- per 1.074 migliaia di euro (1.894 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 663 migliaia di euro (773 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ai debiti verso amministratori e sindaci;

- per 422 migliaia di euro (326 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 377 migliaia di euro (257 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 267 migliaia di euro (213 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti verso istituti di previdenza.

45. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 35.116 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2015) e si riferiscono:

- per 20.000 migliaia di euro 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 remota considerando l'orientamento dell'amministrazione comunale contrario allo sviluppo edificatorio dell'area, orientamento peraltro recentemente confermato con la delibera di adozione della variante al PGT del 7 luglio 2016. 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 a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 400 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 33.565 migliaia di euro (33.621 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 (30.073 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.

46. Rapporti con parti correlate

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2016 e 30 giugno 2015 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-16	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	14.006	22	10	498	530	4%
Altri ricavi e proventi	1.861	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(5.009)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(4.377)	(92)	0	(901)	(993)	23%
Costi per godimento beni di terzi	(307)	(26)	0	(219)	(245)	80%
Costi per il personale	(1.643)	0	0	(302)	(302)	18%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.111)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(95)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.077)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	248	(96)	10	(924)	(1.010)	-(407%)
Risultato da partecipazioni	(87)	0	(87)	0	(87)	100%
Proventi finanziari	406	166	23	0	189	47%
Oneri finanziari	(4.949)	0	0	(6)	(6)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.382)	70	(54)	(930)	(914)	21%
Imposte del periodo	(150)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.532)	70	(54)	(930)	(914)	20%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(4.532)	70	(54)	(930)	(914)	20%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 386 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 38 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 (424 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (287 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

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

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

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-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	12.383	30	7	566	603	5%
Altri ricavi e proventi	142	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.386)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	1	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(3.149)	(65)	0	(888)	(953)	30%
Costi per godimento beni di terzi	(315)	(27)	0	(229)	(256)	81%
Costi per il personale	(1.469)	0	0	(234)	(234)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.093)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(2)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.259)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.147)	(62)	7	(785)	(840)	(73%)
Risultato da partecipazioni	(218)	0	(218)	0	(218)	100%
Proventi finanziari	158	33	19	1	53	34%
Oneri finanziari	(5.244)	0	0	(5)	(5)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.451)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	16%
Imposte del periodo	(144)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.595)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	15%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.595)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	15%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2016 e al 31 dicembre 2015 sono riportati di seguito:

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-16	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	6.526	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	195.036	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	833	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.575	0	42.575	0	42.575	100%
Crediti verso società correlate	5.549	0	5.549	0	5.549	100%
Altri crediti	3.201	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.247	0	0	0	0	0%
Totale	256.967	0	48.124	0	48.124	19%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	88.635	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.871	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	12.796	8.529	24	4.243	12.796	100%
Altri crediti ed attività correnti	975	0	0	18	18	2%
Disponibilità liquide	5.539	0	0	0	0	0%
Totale	110.833	8.529	24	4.289	12.842	12%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	367.800	8.529	48.148	4.289	60.966	17%

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%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-16	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	2.554	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(12.143)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(4.521)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	100.405	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.398				0	
PATRIMONIO NETTO	101.803	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	155.682	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	44.974	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.633	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.393	0	0	237	237	17%
Passività per imposte differite	394	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	17.638	0	0	0	0	0%
Totale	221.714	0	0	237	237	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	9.174	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.390	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	21.656	0	0	964	964	4%
Debiti tributari	4.419	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.792	716	650	426	1.792	100%
Altri debiti e passività correnti	4.852	0	0	963	963	20%
Totale	44.283	716	650	2.353	3.719	8%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	265.997	716	650	2.590	3.956	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	367.800	716	650	2.590	3.956	1%

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%

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	1.294	(1.097)	-85%	(1.707)	(1.338)	78%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	3.358	(97)	-3%	1.005	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(6.457)	360	-6%	(5.437)	(1.877)	35%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2016 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	22	101	7	15	145
Altri ricavi e proventi	0	29	0	0	29
Costi per servizi	(51)	(71)	0	(350)	(472)
Costi per godimento beni di terzi	(26)	0	0	(133)	(159)
Costi per il personale	0	0	0	(302)	(302)
Altri costi operativi	0	0	0	(4)	(4)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	0	3.000	0	0	3.000
Proventi finanziari	166	22	23	270	481
Oneri finanziari	0	(3)	0	0	(3)
TOTALE	111	3.078	30	(504)	2.715

La voce "Dividendi e altri proventi da partecipazioni" si riferisce al dividendo di 3 milioni di euro deliberato dalla controllata Milanofiori 2000 il 27 aprile 2016.

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	84.690	46.632	0	131.322
Crediti verso società correlate	0	952	5.736	0	6.688
Altri crediti	0	0	0	1.704	1.704
Totale	0	85.642	52.368	1.704	139.714
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	7.672	14.052	31	20	21.775
Altri crediti ed attività correnti	1	40	0	16	57
Totale	7.673	14.092	31	36	21.832
TOTALE ATTIVITA'	7.673	99.734	52.399	1.740	161.546

La voce "Partecipazioni" riflette le valutazioni effettuate al 31 dicembre 2015, ultima chiusura disponibile a livello civilistico alla data del presente comunicato.

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	237	237
Totale	0	0	0	237	237
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso società correlate	130	698	650	337	1.815
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	550	550
Totale	130	698	650	887	2.365
TOTALE PASSIVITA'	130	698	650	1.124	2.602

47. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

48. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

49. Valutazione al Fair Value

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 IRS precedentemente commentati alla Nota 39) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2016 e al 31 dicembre 2015, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2016				
Strumenti finanziari derivati	0	14.272	0	14.272
Totale passività	0	14.272	0	14.272
<i>(valori in migliaia di euro)</i>	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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE AL 30 GIUGNO 2016

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	5.976	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(4)	6.681
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	5.976				6.681
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	37.926	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	(1)	264.501
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.767	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.649	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.635	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.247	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.521	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.447	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.737	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.728	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	55.714	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)-(2)	
Milanofiori 2000 srl	57.079	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	195.036				264.501
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(6)	10.761
Bright srl	500	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(6)	
Bright srl	150	Immobile in via Cybo 22 - Roma	Trading	(6)	
Bright srl	7	Immobile a Pioletto (Milano)	Trading	(6)	
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	(6)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Bright srl	563	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(6)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(6)	
Le Arcate srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(5)	
Milanofiori 2000 srl	2.080	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(6)	
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	(5)	
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	3.050	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.672	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	12.871	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	12.762	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	2.888	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(6)	
S'Isca Manna srl	1.740	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	88.628				96.559
TOTALE GENERALE	289.640				367.741

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2015, eventualmente aggiornata con le vendite e i costi di sviluppo relativi al primo semestre 2016
- (2) Perizia al 30 giugno 2016
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 30 giugno 2016
- (4) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2015
- (5) Valore di realizzo
- (6) 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 30 GIUGNO 2016

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

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2016.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2016:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

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

Milano, 28 settembre 2016

f.to Matteo Cabassi
(Amministratore Delegato)

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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e controllate ("Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare") al 30 giugno 2016. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2016, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro 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 della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



Richiamo di informativa

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

Milano, 28 settembre 2016

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Toselli', written over a light blue horizontal line.

Giovanni Andrea Toselli
(Revisore legale)