



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

109° Esercizio

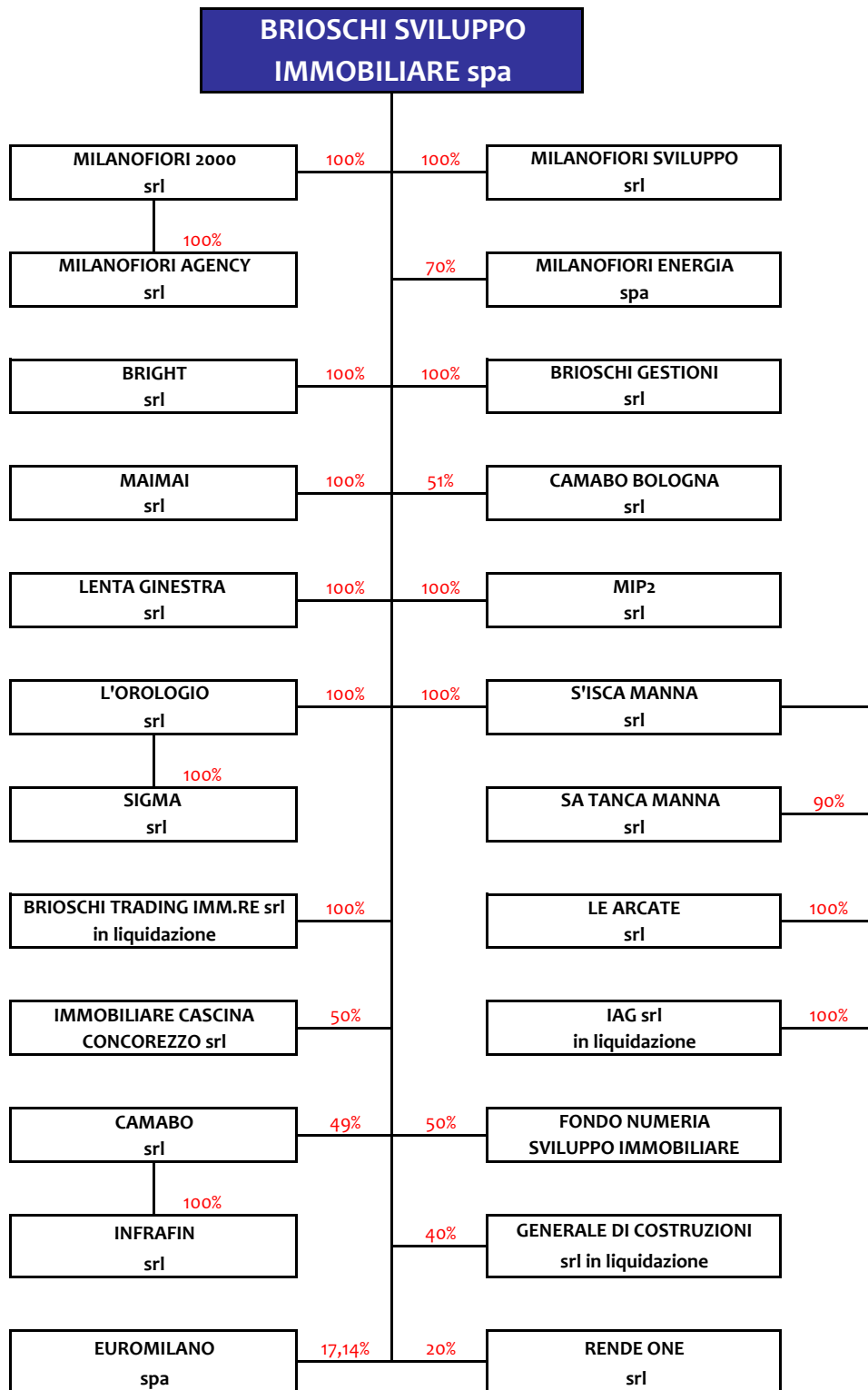
**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2016**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2017)

Indice

Struttura del Gruppo	pag. 4
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 5
Il Gruppo	pag. 6
Il patrimonio immobiliare	pag. 6
La storia	pag. 7
Il principali progetti di sviluppo	pag. 8
Il mercato immobiliare	pag. 12
L'azionariato	pag. 13
Il titolo	pag. 13
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	pag. 14
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 31
Dati sintetici consolidati	pag. 32
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 36
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 41
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 47
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 48
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 49
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 49
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 50
Altre informazioni	pag. 52
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 53
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2016	pag. 64
Bilancio Consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 65
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 66
Conto economico complessivo consolidato	pag. 67
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 68
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 70
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 71
Note esplicative	pag. 73
Principi contabili significativi	pag. 73
Commento dei prospetti contabili	pag. 91
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 136
Allegato 2 – Le imprese del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2016	pag. 137
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 138
Relazione della Società di Revisione	pag. 139

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 141
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative	
Conto economico	pag. 142
Conto economico complessivo	pag. 142
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 143
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 145
Rendiconto finanziario	pag. 146
Note esplicative	pag. 149
Principi contabili significativi	pag. 149
Commento dei prospetti contabili	pag. 164
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 198
Relazione della Società di Revisione	pag. 199
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 201
Convocazione dell'Assemblea	pag. 210



Profilo societario

Organi di amministrazione e controllo

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

Disclaimer

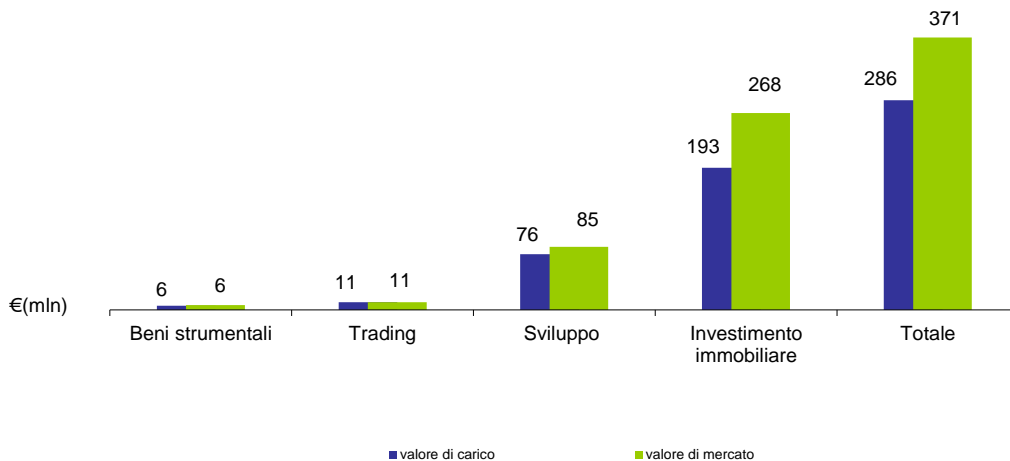
Il presente documento, ed in particolare la Sezione intitolata "Evoluzione prevedibile della gestione", contiene informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura,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

Il Gruppo

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

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, in linea con la strategia di business, è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2016, secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e Yard, il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 371 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 286 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Numeria Sviluppo Immobiliare, Immobiliare Cascina Concorezzo) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2016, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

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

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

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

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

Anni '90 - In seguito alla morte dell'azionista di riferimento, Pino Cabassi, e alla crisi del settore immobiliare, Brioschi, acquisita nel 1994 da Bastogi nel quadro di una ristrutturazione del Gruppo, attraversa e supera un periodo di grande criticità. A partire dal 1998, anno di ripresa del settore, la società avvia significativi progetti immobiliari. Nel 1999 la società effettua un aumento di capitale di 225 miliardi di lire con l'emissione di 401.413.655 azioni; alle azioni Brioschi vengono abbinati 481.696.386 warrant esercitabili entro il 2006. In occasione dell'aumento di capitale, la controllante Bastogi sottoscrive interamente la sua quota del 51,1%.

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

2007 - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare in quanto il termine "Finanziaria" non risulta più coerente con l'attività prevalente della società, che opera principalmente nella progettazione e realizzazione di grandi interventi immobiliari.

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

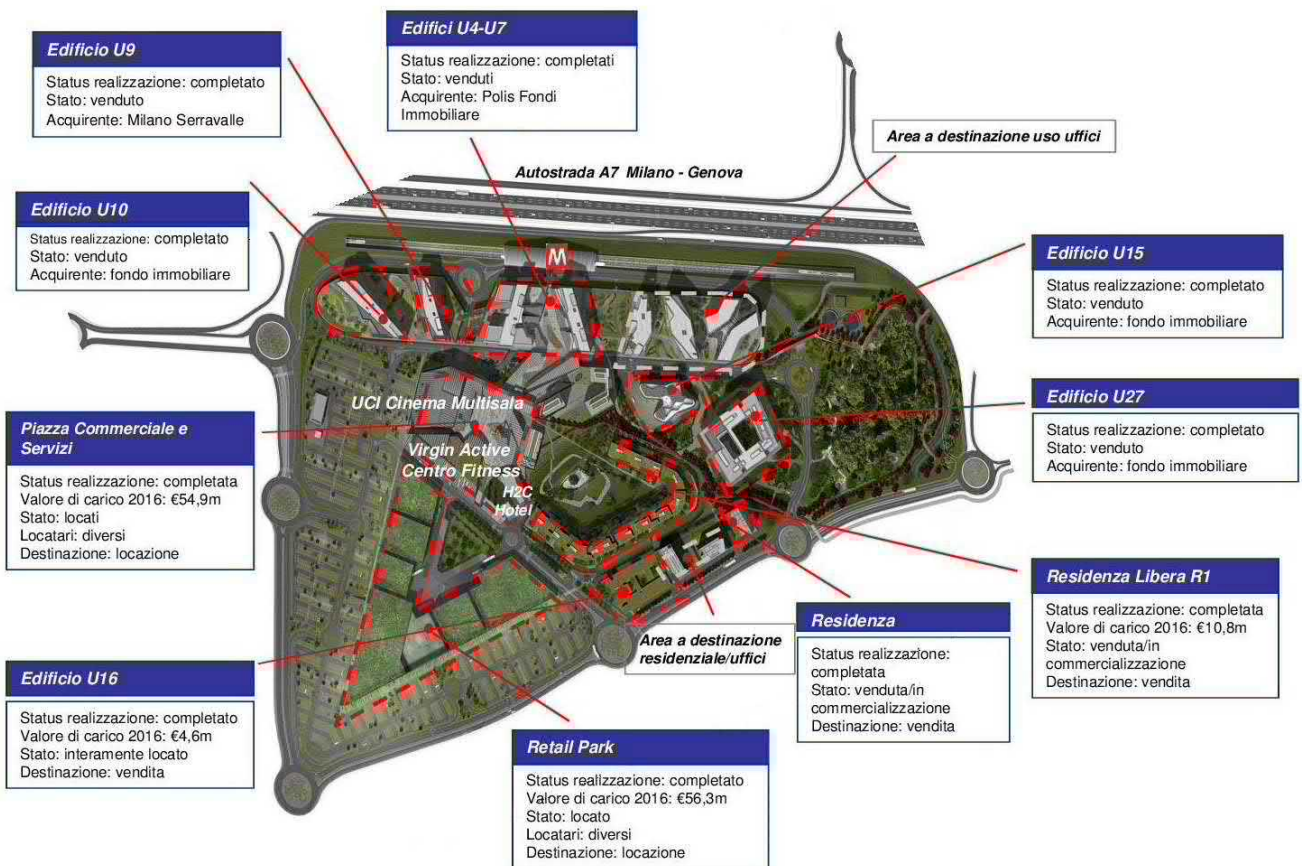
2013-2016 - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 proseguono le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile.

I principali progetti di sviluppo

Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord	
Proprietà:	Milanofiori 2000
Superficie area:	360.000 mq
Slp realizzabile:	218.000 mq
Slp realizzata:	161.600 mq
Masterplan:	Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria dell'area di 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di oltre 200.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, progettato con l'obiettivo di creare un quartiere di elevata qualità ambientale, comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, una banca e un centro fitness.



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

modo, un altro immobile ad uso uffici (U10) è stato integralmente locato per un totale di oltre 13.000 mq di slp e quindi venduto a un fondo istituzionale nel maggio 2014. Sempre ad uso uffici, un edificio di complessivi 22.000 mq (U27) è stato progettato e realizzato per il conduttore Nestlè Italiana spa e successivamente venduto ad un primario fondo istituzionale nel febbraio 2014. Nel 2016 l'edificio denominato U16 di complessivi mq 1.800 è stato ultimato e locato a Puma Italia. L'area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita è stata affittata a noti marchi tra cui Leroy Merlin e Pittarosso, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, sono presenti primari operatori del settore: tra gli altri, il Panino Giusto, Autogrill e Mc Donald, con un punto di ristorazione Mc Drive. Sono inoltre presenti spazi espositivi e un asilo nido, a integrazione dei servizi offerti agli affittuari del complesso e ai proprietari delle residenze libere e convenzionate, già in buona parte commercializzate.

Complesso di via Darwin, Milano

Complesso di via Darwin (Milano)

Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare

Superficie area: 36.500 mq

Masterplan: Dante O. Benini & Partners Architects

Nella zona Navigli di Milano si trova il progetto di recupero del complesso storico di via Darwin (ex Istituto Sieroterapico Milanese), un insieme omogeneo di edifici che si estende su un'area di circa 36.500 mq. I lavori della prima fase, per circa 20.000 mq, si sono conclusi nel 2005 con interventi di riqualificazione dei singoli corpi di fabbrica e il recupero delle caratteristiche architettoniche originarie. Nel corso dell'esercizio è continuata la commercializzazione della seconda fase di sviluppo che ha previsto il recupero di due edifici storici per 1.500 mq e la costruzione, su progetto dello

studio Dante O. Benini & Partners Architects, di tre nuove strutture integrate nel comparto esistente, per altri circa 15.000 mq, oltre a un parcheggio interrato.

Lotto 2 (Edifici 29, 31, A, B, C)

Status realizzazione: completata
 Valore di carico 2016: €38,2m
 Stato: locato/in commercializzazione
 Locatari: diversi (tra cui Starcom Italia, ZenithOptimedia Group, Nuova Accademia di Belle Arti – NABA, Domus Academy)
 Destinazione: locazione

Lotto 1 (Edifici 1, 8, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 26-27) + Autorimessa

Status realizzazione: completata
 Valore di carico 2016: €18,7m
 Stato: locato
 Locatari: diversi (tra cui Nuova Accademia di Belle Arti – NABA)
 Destinazione: locazione

Lotto 1 (Edifici 1a, 1b, 7)

Status realizzazione: completata
 Stato: ceduto
 Acquirente: SAS Institute

**Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)****Milanofiori Sud**

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

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

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

Santa Cesarea Terme (Lecce)**Santa Cesarea Terme (Lecce)**

Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare
 Superficie area: 1.365.407 mq
 Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq
 Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

Brioschi Sviluppo Immobiliare è proprietaria di un'area, con una superficie complessiva di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a

prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da strutture sportive, ricreative e ricettive. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha affidato la progettazione dello sviluppo dell'area a tre studi di architettura italiani (Roberto Collovà, Cherubino Gambardella e Beniamino Servino), selezionati nell'ambito di un concorso internazionale indetto dalla società. La scelta è stata dettata dalla complementarità dei tre progetti vincitori, volti a dare forma a un nuovo insediamento abitativo, aperto verso il territorio circostante, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente.

Il mercato immobiliare

In un contesto che permane incerto, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di faticosa risalita. Ad alimentare le ambizioni di rilancio è, in particolare, il ritorno di interesse della domanda per l'investimento immobiliare diretto che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocazione familiare.

Alla luce degli andamenti difforni nei due semestri 2016 (seppure entrambi improntati alla crescita), il 2016 si chiude con un incremento dell'attività transattiva comunque a due cifre. Non accadeva dal 2011 che gli immobili compravenduti nell'anno superassero il milione di unità: 1.141.012 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) nel 2016, ben 177 mila NTN in più del 2015 (+18,4%).

Rispetto al 2015 il comparto residenziale cresce del 18,9% e quello delle pertinenze del 19,2%; il commerciale si è assestato su un + 16,6%, mentre gli immobili a destinazione terziaria e quelli ad uso produttivo (capannoni e industrie) dopo il calo registrato negli ultimi anni, hanno incrementato le transazioni rispettivamente dell'12,5% e del 22,1%.

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure con un'intensità progressivamente decrescente. Su base semestrale l'ultima variazione dei prezzi è contenuta in un *range* minimo che va da -1,1% a -0,6%, confermando per il terzo anno consecutivo la progressiva riduzione dell'intensità del calo dei valori immobiliari.

I valori di locazione hanno fatto registrare negli ultimi sette anni variazioni più contenute rispetto a quelle relative ai prezzi e ciò è avvenuto anche nell'ultimo semestre dell'anno, con canoni di locazione diminuiti su base annua in un *range* compreso tra il -1,6% dei negozi e il -0,8% delle abitazioni.

Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi.

Le ricadute di tale scenario, se in termini di attività transattiva non impediscono il mantenimento di un'intonazione tuttora positiva, dal punto di vista dei prezzi inducono a delineare per i prossimi anni un quadro di sostanziale stagnazione, a cui solo poche "avanguardie" territoriali paiono nelle condizioni di fare eccezione.

Da Nomisma: 3° Osservatorio Immobiliare 2016. Dati di vendita da: Agenzia delle Entrate, Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2016 e sintesi annua.

L'azionariato

Al 23 marzo 2017, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2016, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 544 migliaia di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



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

Premessa

Il Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana spa ha elaborato nel marzo 2006 una nuova versione del Codice di Autodisciplina delle società quotate, redatto nel 1999 e successivamente aggiornato da ultimo nel luglio 2015 (di seguito, il "Codice di Autodisciplina"). La presente relazione (di seguito, la "Relazione"), datata al 23 marzo 2017, illustra il sistema di Corporate Governance di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (di seguito, "Brioschi") in vigore nel corso dell'esercizio 2016 ed articolato in una serie di principi, regole e procedure, che risultano in linea con i criteri indicati nel Codice di Autodisciplina. Ai sensi dell'art.123-bis del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998, e successive modificazioni (di seguito, il "TUF"), la Relazione illustra le pratiche di governo societario, le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, i meccanismi di funzionamento dell'Assemblea degli azionisti, oltre alla composizione e al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo. La Relazione viene messa a disposizione dei soci di Brioschi unitamente alla documentazione prevista per l'Assemblea convocata per il 28 aprile 2017, in prima convocazione, e per il 29 aprile 2017 in seconda convocazione, al fine di deliberare, tra l'altro, sull'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2016. La Relazione viene contestualmente trasmessa a Borsa Italiana spa per la diffusione al pubblico ed è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

Profilo dell'emittente

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2016 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Si specifica che, alla data della presente Relazione, il controllo sulla Società, come definito ai sensi dell'art. 93 del TUF, è esercitato da Bastogi spa, che detiene una partecipazione pari al 50,057% del capitale sociale di Brioschi. Al 31 dicembre 2016 la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C. La Società è organizzata secondo il modello di amministrazione e controllo tradizionale, basato sulla presenza di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale. La revisione legale dei conti è demandata ai sensi di legge a una Società di Revisione. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, che provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri nominati dall'Assemblea del 29 aprile 2015, i quali rimarranno in carica fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce con regolare cadenza. Il Collegio sindacale è l'organo cui spetta la vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società. Il Collegio sindacale è composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati nell'Assemblea del 29 aprile 2015 per il triennio 2015-2017, cioè fino alla data dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017. L'Assemblea è l'organo che rappresenta l'universalità dei soci e a cui compete, ai sensi di legge e dello Statuto, deliberare in via ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti del Collegio sindacale, al conferimento e alla revoca dell'incarico di revisione legale dei conti, alla determinazione dei compensi di amministratori e sindaci, alla responsabilità degli amministratori e dei sindaci, all'approvazione del regolamento dei lavori assembleari e agli altri oggetti di sua competenza e in via straordinaria, in merito alle materie stabilite dalla legge. La Società ha adottato un regolamento finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni assembleari ordinarie e straordinarie. La revisione legale dei conti è esercitata ai sensi di legge da una società iscritta nell'apposito registro. Il 29 aprile 2014 l'Assemblea ha conferito l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio, del bilancio consolidato, nonché della revisione contabile limitata della relazione semestrale alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., per nove esercizi a partire dal 2014. Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno adottato la Carta Etica e il Codice di Comportamento del Gruppo, che sintetizzano l'insieme dei valori e dei principi della cultura aziendale e forniscono le regole di condotta per i soci, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori, i partner, i fornitori ed i clienti del Gruppo di società facenti capo a Brioschi. Tali documenti rappresentano l'evoluzione del

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

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

Struttura del capitale sociale

Il capitale sociale di Brioschi al 31 dicembre 2016 è di 114.514.674 euro ed è costituito da 787.664.845 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Le azioni della Società sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, sono nominative e liberamente trasferibili e danno ognuna diritto ad un voto.

Restrizioni al trasferimento delle azioni

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

Partecipazioni rilevanti nel capitale sociale

Alla data della Relazione, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del TUF, i soci di Brioschi, che detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale della società superiore al 3% del capitale sociale sottoscritto, sono riportati nella tabella che segue.

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

Titoli che conferiscono diritti speciali di controllo

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

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

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

Restrizioni al diritto di voto

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

Accordi tra azionisti

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

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

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

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

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

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

Attività di direzione e coordinamento

Al 31 dicembre 2016 Brioschi non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di società o enti ai sensi dell'art. 2497 C.C., dal momento che la controllante Bastogi si limita ad esercitare i diritti e le prerogative proprie di ciascun socio e non si occupa della gestione di Brioschi, la quale è integralmente affidata alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione della stessa Brioschi.

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

Compliance

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

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

Consiglio di Amministrazione

Nomina e sostituzione degli amministratori e modifiche statutarie

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

Composizione

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

Salerno; dalla lista di minoranza presentata dal socio Milaninvest Real Estate spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. Il consigliere Fabrizio Colombo in data 13 maggio 2016 ha rassegnato le dimissioni per superamento del limite posto dall'art. 148-bis del Testo Unico della Finanza. Il Consiglio di Amministrazione del 14 novembre 2016, in sostituzione del consigliere dimissionario ha cooptato ai sensi dell'art. 2386 c.c. Daniele Conti, in possesso dei requisiti di indipendenza. I curricula di ciascun amministratore sono disponibili online sul sito della Società (www.brioschi.it) nella sezione *Organi Statutari*. Nella tabella che segue si riporta l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione delle qualifiche e cariche di ciascun membro.

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Prima nomina ²	Esecutivi	Non Esecutivi	Indipendenti		% presenze riunioni CdA	Numero di altri incarichi ⁴
							ai sensi del TUF	ai sensi del Codice di Autodisciplina ³		
Luigi Pezzoli	Presidente	29/04/15	M	30/04/09	*				100%	-
Matteo Cabassi	Amministratore Delegato	29/04/15	M	28/04/05	*				100%	-
Daniele Conti	Consigliere	14/11/16	(⁵)	14/11/16		*	*	*	100% ⁽⁶⁾	-
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*			100%	-
Marco Abramo Lanza	Consigliere	29/04/15	m	27/04/12		*	*	*	20%	-
Elisabet Nyquist	Consigliere	29/04/15	M	29/04/15		*	*	*	100%	-
Mariateresa Salemo	Consigliere	29/04/15	M	27/04/12		*	*	*	100%	8

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

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

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

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

⁵ Cooptato dal CdA fino alla prossima assemblea, ai sensi dell'art. 2386 c.c.

⁶ Con riferimento alle riunioni tenute nel periodo in cui è stato in carica

Numero riunioni svolte durante l'esercizio 2016:

- Consiglio di Amministrazione: 5
- Comitato controllo e rischi: 7
- Comitato remunerazioni: 1

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

Componenti	Comitato per le remunerazioni		Comitato controllo e rischi	
	Carica	% presenza riunioni del comitato	Carica	% presenza riunioni del comitato
Luigi Pezzoli				
Matteo Cabassi				
Fabrizio Colombo (fino al 13.5.16)	Membro	100% ^(*)	Membro	50% ^(*)
Daniele Conti (dal 14.11.16)	Membro		Membro	100% ^(*)
Giuseppe Di Giovanna				
Marco Abramo Lanza	Membro	100%	Membro	43%
Elisabet Nyquist	Membro	100%	Membro	71%
Mariateresa Salerno	Presidente	100%	Presidente	100%

(*) con riferimento alle riunioni tenute nel periodo in cui è stato in carica

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di esprimere il proprio orientamento in merito al numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti dagli amministratori in altre società, valutando maggiormente idoneo procedere di volta in volta ad una verifica in concreto del cumulo degli incarichi ricoperti. Alla luce della natura degli attuali incarichi degli amministratori e delle dimensioni delle società in cui tali incarichi sono ricoperti e dell'assidua ed attiva partecipazione dei consiglieri alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è ritenuto che il numero e la qualità di tali incarichi non interferisca e sia pertanto compatibile con un efficace svolgimento delle funzioni dell'organo di amministrazione nella Società. Di seguito viene riportato l'elenco degli altri incarichi di amministrazione o controllo ricoperti da ciascun amministratore in carica al 31 dicembre 2016, in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

<i>Consigliere</i>	<i>Carica</i>	<i>Società</i>	<i>N° incarichi</i>
Luigi Pezzoli	-	-	-
Matteo Cabassi	-	-	-
Daniele Conti	-	-	-
Giuseppe Di Giovanna	-	-	-
Marco Abramo Lanza	-	-	-
Elisabet Nyquist	-	-	-
Mariateresa Salerno	Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Sindaco effettivo Consigliere Presidente del Collegio Sindacale Presidente del Collegio Sindacale	Digicast SpA Mid Industry Capital SpA RCS Produzioni SpA RCS Produzioni Milano SpA RCS Produzioni Padova SpA Star Capital SGR SpA SNAI SpA Venice Shipping & Logistic S.p.A.	8

Induction Programme

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

Ruolo del Consiglio di Amministrazione (riunioni e compiti)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 5 riunioni (23 marzo, 13 maggio, 28 settembre, 14 novembre, 22 dicembre) che hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori e del Collegio Sindacale. Il numero delle assenze, peraltro sempre giustificate, è stato alquanto contenuto. La durata delle riunioni, commisurata al numero e alla natura degli argomenti all'ordine del giorno, è stata mediamente di un'ora e mezza. Alla data della Relazione per l'esercizio in corso, il Consiglio di Amministrazione ha programmato 2 riunioni per l'approvazione dei conti periodici, ma ha già tenuto un ulteriore incontro nei primi mesi dell'anno. Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale e ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi, nonché la verifica dell'esistenza dei controlli necessari per monitorare l'andamento di Brioschi e delle società dalla stessa controllate. Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è munito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e provvede a tutto quanto non sia per legge o per Statuto riservato all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, fra l'altro, delibera su tutte le operazioni necessarie e indirettamente strumentali per il conseguimento dell'oggetto sociale, nell'interesse delle società alle quali Brioschi partecipa. Pur in assenza di una specifica disposizione statutaria, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle sue competenze, esamina ed approva piani strategici, industriali e finanziari della Società e del Gruppo di cui la società è a capo, il sistema di governo societario di Brioschi e la struttura del Gruppo di cui la società è a capo. Il

Consiglio di Amministrazione, supportato dal comitato controllo e rischi, dal Collegio Sindacale, dall'organismo di vigilanza, nonché dalla funzione di internal audit, ha valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riferimento al modello di organizzazione, gestione e controllo dei rischi. In relazione alla remunerazione degli amministratori, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato già nella riunione dell'11 maggio 2015, appena insediato, la ripartizione dell'intero emolumento annuo stabilito dall'Assemblea il 29 aprile 2015, determinando il compenso spettante a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione.

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

Organi delegati

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

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

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

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

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

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

- assunzione, vendita, acquisto, permuta di partecipazioni, operazioni mobiliari in genere, compresi contratti di locazione anche finanziaria, per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;
- vendita, acquisto e permuta di terreni, fabbricati civili ed industriali per l'importo di oltre 1.000.000 di euro per singolo atto;

- transazioni, ciascuna per valori superiori a 1.000.000 di euro riferito al valore del diritto controverso;
- concessione di garanzie reali;
- rilascio di fidejussioni a favore di terzi oltre l'importo di 500.000 euro.

L'Amministratore Delegato ha inoltre la facoltà di nominare procuratori per singoli atti nell'ambito dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e, con periodicità almeno trimestrale, riferisce al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale sull'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferitegli in occasione delle sedute del Consiglio di Amministrazione stesso.

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

Altri Consiglieri esecutivi

Alla data del 31 dicembre 2016 risultano consiglieri esecutivi l'Amministratore Delegato Matteo Cabassi e il Presidente Luigi Pezzoli, in virtù delle deleghe conferite loro. La regolare informativa dell'Amministratore Delegato e degli altri consiglieri esecutivi al Consiglio di Amministrazione garantisce un continuo aggiornamento del Consiglio stesso sulla realtà del Gruppo e sulle dinamiche aziendali.

Amministratori indipendenti

Un'adeguata presenza di amministratori indipendenti costituisce elemento essenziale per proteggere gli interessi dei soci di minoranza e dei terzi, garantendo che i casi di potenziale conflitto tra gli interessi della Società e quelli dell'azionista di controllo siano valutati con indipendenza di giudizio. Al 31 dicembre 2016 nel Consiglio di Amministrazione sono presenti quattro amministratori che possiedono i requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e dal TUF: Daniele Conti, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno. Il Consiglio di Amministrazione, alla presenza dei sindaci, ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori, da ultimo in occasione della riunione del Consiglio di Amministrazione tenuta il 21 febbraio 2017, attraverso l'esame della dichiarazione rilasciata da ciascuno dei consiglieri. Gli amministratori indipendenti nel corso dell'esercizio hanno avuto modo di confrontarsi in assenza degli altri amministratori, in occasione dei lavori del comitato controllo e rischi e del comitato per le remunerazioni, di cui sono membri.

Lead Independent Director

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

Trattamento delle informazioni societarie

Dal 2002 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a regolare le modalità di comunicazione all'esterno delle informazioni price sensitive relative alla Società, stabilendo un unico ed esclusivo canale per la diffusione delle comunicazioni, secondo le modalità indicate dal TUF. Il 27 marzo 2006 il Consiglio di Amministrazione ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo coerente alle disposizioni del d.lgs. 231/2001 ed alla nuova normativa relativa agli abusi di mercato. In seguito alle novità apportate al TUF in materia di market abuse, Brioschi e le società dalla stessa controllate hanno inoltre provveduto a introdurre dall'1 aprile 2006 il "Registro degli Insider", disciplinandone la gestione con l'adozione di una specifica procedura che contiene le norme per l'istituzione e l'aggiornamento del registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate. Tale procedura e il Registro degli Insider sono stati da ultimo adeguati alla nuova disciplina entrata in vigore il 3 luglio 2016 per effetto, in particolare, del Regolamento 596/2014 del Parlamento Europeo e del Regolamento di esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione europea.

In coerenza con l'entrata in vigore della Legge Comunitaria 2004 n. 62 del 18 aprile 2005 e delle modifiche apportate al TUF, con deliberazione del 27 marzo 2006 e successive integrazioni, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento interno, diretto a disciplinare gli obblighi informativi e di comportamento inerenti le operazioni effettuate da soggetti rilevanti e da persone ad essi strettamente legate, su azioni della Società o su altri strumenti finanziari ad esse collegati. Tale regolamento, aggiornato

nel tempo e, da ultimo, in attuazione della disciplina contenuta nell'articolo 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato, integrato dagli articoli 7 e ss. del Regolamento Delegato (UE) 2016/522 della Commissione Europea del 17 dicembre 2015 e dal Regolamento di Esecuzione (UE) 2016/523 della Commissione Europea del 10 marzo 2016, definisce i soggetti tenuti ad effettuare le comunicazioni in materia di *internal dealing* e disciplina le modalità di comunicazione alla Società delle informazioni, nonché le modalità di gestione da parte della Società stessa delle comunicazioni ricevute. In esso vengono inoltre definite le norme di assolvimento degli obblighi di diffusione al mercato delle informazioni, individuando il soggetto preposto al ricevimento e alla gestione delle comunicazioni. La procedura aggiornata è consultabile sul sito internet della Società (www.brioschi.it) nella pagina *Internal Dealing* della sezione *Corporate Governance*.

Comitati interni al Consiglio

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

Comitato per le nomine

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

Comitato per le remunerazioni

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha ritenuto opportuno istituire al proprio interno il comitato per le remunerazioni. L'11 maggio 2015 sono stati nominati membri del comitato per le remunerazioni gli amministratori non esecutivi Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, anche dal Codice di Autodisciplina. Fabrizio Colombo dimissionario in data 13 maggio 2016 è stato sostituito da Daniele Conti, cooptato il 14 novembre 2016, non esecutivo e in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato per le remunerazioni è l'organo incaricato a formulare al Consiglio di Amministrazione proposte in merito al compenso dell'Amministratore Delegato e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari e di proporre al Consiglio, sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore Delegato, l'adozione di criteri generali per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche. Gli amministratori del comitato sono tenuti ad astenersi dal prendere parte alle delibere relative alla propria remunerazione. Nel corso dell'esercizio 2016, il comitato per le remunerazioni ha tenuto una riunione, di cui è stato redatto verbale, per procedere alla valutazione periodica della politica di remunerazione e dei criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, il monitoraggio dell'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e la verifica della loro applicazione sulla base delle informazioni fornite dalla direzione. Al comitato per le remunerazioni non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società.

Remunerazione degli amministratori

La remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche non è legata ai risultati economici conseguiti dalla Società o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio di Amministrazione. Alla data della Relazione, non sono previsti piani di incentivazione su base azionaria a favore degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, ai membri del Consiglio di Amministrazione, oltre alle spese sostenute per ragione del loro ufficio, spetta un compenso annuale determinato dall'Assemblea in conformità all'art. 2389 C.C. Tale delibera assembleare, una volta emessa, è valida anche per gli esercizi successivi, fino a diversa determinazione. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni. Con delibera del 29 aprile 2015, l'Assemblea ordinaria ha determinato l'emolumento annuale

complessivo spettante all'intero Consiglio di Amministrazione in 49.000 euro lordi. L'11 maggio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di ripartire l'intero emolumento annuo in parti uguali tra ciascuno dei 7 amministratori. Ha inoltre disposto, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di riconoscere al comitato per le remunerazioni 1.000 euro lordi annui per ciascun membro e al comitato controllo e rischi 5.000 euro lordi annui per ciascuno dei componenti. Il 13 luglio 2015, sulla base delle proposte formulate dal comitato per le remunerazioni, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di riconoscere, in aggiunta al compenso deliberato dall'Assemblea dei soci e per gli speciali incarichi loro attribuiti ai sensi dell'art. 2389 C.C., 150.000 euro lordi annui a Luigi Pezzoli, per la carica di Presidente, e 300.000 euro lordi annui a Matteo Cabassi, per la carica di Amministratore Delegato. Per maggiori informazioni sulla remunerazione degli amministratori nel corso dell'esercizio 2016, si rimanda alla Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

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

Comitato controllo e rischi

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha istituito il comitato controllo e rischi, nominando l'11 maggio 2015 quali suoi membri Fabrizio Colombo, Marco Abramo Lanza, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno, tutti amministratori indipendenti secondo i criteri previsti dal TUF e, ad eccezione di Fabrizio Colombo, dal Codice di Autodisciplina. A Mariateresa Salerno, con una consolidata esperienza in materia contabile e finanziaria, è stato conferito l'incarico di Presidente del comitato. Fabrizio Colombo dimissionario in data 13 maggio 2016 è stato sostituito da Daniele Conti, cooptato il 14 novembre 2016, non esecutivo e in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF e dal Codice di Autodisciplina. Il comitato controllo e rischi coadiuva il Consiglio di Amministrazione nel definire le linee di indirizzo del sistema di controllo interno, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre criteri di compatibilità di tali rischi con una sana e corretta gestione dell'impresa. Ai sensi del Codice di Autodisciplina, il comitato controllo e rischi è l'organo incaricato di:

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

Nel 2016 il comitato controllo e rischi ha tenuto 7 riunioni delle quali è stato redatto il relativo verbale. Tra le attività svolte si segnalano i lavori di monitoraggio dell'avanzamento del piano di audit e del sistema di controllo interno affinché i principali rischi afferenti l'attività operativa della Società e delle sue controllate risultino correttamente identificati, misurati, gestiti, monitorati e risultino compatibili con una corretta e sana gestione dell'impresa. Il comitato, in collaborazione con gli altri organi di controllo e il personale interno competente in materia, ha inoltre vigilato sul corretto utilizzo dei principi contabili e sull'efficacia del processo

di revisione legale dei conti, nonché svolto le attività previste nell'ambito delle funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate. Al comitato controllo e rischi non sono state destinate specifiche risorse finanziarie in quanto lo stesso si avvale, per l'assolvimento dei propri compiti, dei mezzi e delle strutture aziendali della Società. Alla data della Relazione, il comitato controllo e rischi ha già tenuto due riunioni nell'esercizio in corso.

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

La Società ha definito una struttura organizzativa e un insieme di regole e procedure, volti a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. A livello organizzativo, la Società si avvale di una struttura che presidia e coordina lo svolgimento delle attività operative e si occupa degli adempimenti amministrativi, societari e fiscali, contribuendo a garantire l'efficienza delle operazioni aziendali e l'affidabilità dell'informazione finanziaria, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti. La presenza costante in Società dell'Amministratore Delegato e degli altri organi delegati consente inoltre di monitorare i principali rischi aziendali e di gestire tempestivamente eventuali problematiche. Il Consiglio di Amministrazione, supportato dall'attività istruttoria dal comitato controllo e rischi, esercita le proprie funzioni relative al sistema di controllo interno valutando periodicamente l'adeguatezza e il corretto funzionamento delle procedure con riferimento alla gestione dei rischi aziendali. Il Consiglio di Amministrazione, in data 23 marzo 2016, ha approvato, sentito il parere del Collegio Sindacale, il piano di audit per l'esercizio in corso e per l'esercizio 2017.

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

Premessa

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

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

L'implementazione del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione all'informativa

finanziaria del Gruppo è stata inoltre svolta considerando le indicazioni del “Format per la relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari” emesso da Borsa Italiana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabile della funzione di internal audit

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

Nel corso dell'esercizio l'internal audit:

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

Nel 2016, in particolare, in ottemperanza a quanto previsto nel piano di audit, sono state svolte attività di verifica, tra l'altro, sulle coperture assicurative, sulla gestione di immobili, sulla sicurezza sul lavoro. Non sono emerse situazioni rilevanti tali da richiedere la condivisione di specifiche relazioni con il presidente del Collegio Sindacale e del comitato controllo e rischi, e del Consiglio di Amministrazione.

Modello organizzativo ex d.lgs. 231/2001

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 27 marzo 2006, ha integrato il sistema di controllo interno con l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001. Il modello organizzativo è stato recentemente aggiornato con una nuova versione approvata dal consiglio di amministrazione in data 23 marzo 2016, per tenere conto delle modifiche legislative nel tempo intervenute. Ha lo scopo di stabilire le procedure per le attività che comportano un rischio di reato, al fine di prevenire comportamenti illeciti da parte di amministratori, dipendenti, collaboratori e partner di affari. Il modello individua le attività ritenute critiche – nel cui ambito potrebbero verificarsi i reati previsti dal d.lgs. 231/2001 – e stabilisce un insieme di procedure idonee a impedire la realizzazione di atti illeciti. Il modello definisce inoltre un sistema sanzionatorio, prevedendo la costituzione di un organismo di vigilanza preposto al controllo del funzionamento e dell'osservanza dei protocolli di comportamento. L'organismo di vigilanza al 31 dicembre 2016 risulta composto da Mariateresa Salerno, Iole Anna Savini e Giovanna Galasso, nominati l'11 maggio 2015 dal Consiglio di Amministrazione per il triennio 2015/2017. Nel corso dell'esercizio l'Organismo di Vigilanza ha tenuto 11 incontri, durante i quali ha monitorato i lavori di aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001 e del relativo risk assessment, sino alla relativa approvazione da parte del CdA. L'Organismo ha altresì monitorato l'erogazione delle attività formative verso gli apicali, i dipendenti ed i collaboratori della società in ordine alla medesima materia ed ha effettuato verifiche e monitoraggi nelle aree sensibili, in ragione del Piano di attività predisposto. L'Organismo di Vigilanza ha infine svolto il consueto scambio informativo con l'Organo dirigente della Società, con il Collegio Sindacale e con la società di Revisione. Per lo svolgimento delle sue funzioni l'organismo di vigilanza ha potuto disporre di un budget di spesa annuo di 10.000 euro, così come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

Società di Revisione legale dei conti

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

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

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

Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

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

che nelle stesse non vi siano interessi significativi di altre parti correlate della Società; le operazioni di importo esiguo; i piani di compensi basati su strumenti finanziari approvati dall'Assemblea ai sensi dell'art. 114-bis del TUF; le deliberazioni, in materia di remunerazione degli amministratori e consiglieri investiti di particolari cariche nonché degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, che soddisfino predeterminate condizioni. La procedura delinea quindi le delibere-quadro relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate e i casi di urgenza, in attuazione della facoltà attribuita rispettivamente dall'art. 12 e dall'art. 13, comma 6, del regolamento CONSOB n. 17221. Per maggiori informazioni sulla procedura, si rimanda al sito della Società nella sezione *Corporate Governance* dove è disponibile il documento. Si precisa inoltre che ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, gli amministratori che hanno un interesse, anche potenziale o indiretto, in un'operazione con parti correlate sono tenuti ad informare il Consiglio di Amministrazione e i sindaci, conformandosi a quanto prescritto dall'art. 2391 C.C. e dalle altre disposizioni di legge applicabili. Nel corso dell'esercizio, le operazioni tra la Società e le parti correlate sono state poste in essere a condizioni di mercato, prevalentemente con l'assistenza di esperti indipendenti e degli organi di controllo; gli amministratori, qualora portatori di un interesse per conto proprio o di terzi in una specifica operazione, hanno provveduto a informare il Consiglio di Amministrazione e ad astenersi dal voto. Le operazioni con parti correlate realizzate nell'esercizio 2016 sono dettagliate nelle Note esplicative al Bilancio consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2016, cui si rinvia.

Collegio Sindacale

Nomina dei sindaci

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

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

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

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

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

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

Sindaci

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti ha nominato il Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2015-2017. I sindaci effettivi risultati eletti dalla lista di maggioranza sono: Gigliola Adele Villa e Roberto Castoldi. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Roberto Santagostino, nominato altresì Presidente del Collegio Sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono: Ambrogio Brambilla, selezionato dalla lista di maggioranza, e Andrea Di Bartolomeo, nominato dalla lista di minoranza.

Di seguito si riportano la composizione e le specifiche del Collegio Sindacale aggiornate alla data del 31 dicembre 2016. I curricula dei sindaci sono a disposizione del pubblico sul sito internet della Società (www.brioschi.it).

Componenti	Carica	In carica dal	Lista ¹	Indipendenti	% presenze ²	Numero altri incarichi ³	Società in cui sono riscoperti altri incarichi
Roberto Santagostino	Presidente	29/04/15	m	*	75%	10	AC Boilers spa, Datalogic spa, DeA Partecipazioni spa, De Longhi Industrial sa, Findomestic Banca spa, Finpiemonte spa, Procos spa, Sace Fct spa, Sofinter spa, Targetti spa
Gigliola Adele Villa	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	88%	1	Bastogi spa
Roberto Castoldi	Sindaco effettivo	29/04/15	M	*	100%	1	Finalto spa
Andrea Di Bartolomeo	Sindaco supplente	29/04/15	m	*			
Ambrogio Brambilla	Sindaco supplente	29/04/15	M	*			

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

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

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

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha tenuto complessivamente 8 riunioni, della durata media di circa due ore, e ha partecipato con regolare frequenza alle sedute del Consiglio di Amministrazione che ha provveduto, con cadenza trimestrale, a dare completa informativa ai sindaci sull'attività svolta al fine di garantire un efficace svolgimento dei compiti propri del Collegio Sindacale. I sindaci hanno incontrato periodicamente, in particolare in occasione dell'esame del bilancio e della relazione semestrale, i responsabili della Società di Revisione, scambiando informazioni sui controlli effettuati. Hanno inoltre avuto la possibilità di incontrare i responsabili di funzione della Società, al fine di avere un'adeguata conoscenza del settore di attività del Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, nonché del quadro normativo e regolamentare di riferimento. Il Collegio Sindacale ha inoltre coordinato la propria attività con il responsabile della funzione di internal audit e il comitato controllo e rischi, con incontri regolari periodici. Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri nella riunione del 28 settembre 2016, applicando tutti i criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento all'indipendenza degli amministratori. Il Collegio Sindacale ha inoltre vigilato sull'indipendenza della Società di Revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dalla revisione legale dei conti prestati dalla stessa Società di Revisione a Brioschi ed alle

società dalla stessa controllate. Si precisa inoltre che il sindaco, che per conto proprio o di terzi abbia un interesse in una determinata operazione della Società, è tenuto ad informare tempestivamente ed in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Rapporti con gli azionisti

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

Assemblee

Ai sensi dell'art. 11 e successivi dello Statuto, possono intervenire in Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto per i quali, nei termini delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, sia pervenuta alla Società la comunicazione dell'intermediario autorizzato attestante la loro legittimazione. I soggetti a cui spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare in Assemblea mediante delega scritta, ovvero conferita in via elettronica tramite la sezione del sito internet della Società (www.brioschi.it), secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione. Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito regolamento, approvato dall'Assemblea ordinaria il 27 aprile 2001. Tale regolamento è finalizzato a garantire l'ordinato e funzionale svolgimento delle Assemblee ordinarie e straordinarie, disciplinandone le fasi di costituzione, discussione, votazione e chiusura lavori. Nel rispetto del fondamentale diritto di ciascun socio di domandare chiarimenti e di esprimere la propria opinione, l'art. 6 del regolamento prevede che i legittimati all'esercizio del diritto di voto e il rappresentante comune degli azionisti di risparmio e degli obbligazionisti possano chiedere la parola sugli argomenti posti all'ordine del giorno una sola volta, facendo osservazioni, chiedendo informazioni e formulando eventualmente proposte. Ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto dall'art. 11 dello Statuto i soci che rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, ovvero entro cinque per le Assemblee previste dagli articoli 2446, 2447 e 2487 C.C., l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha riferito in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare ai soci un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con ogni cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare. Al fine di apportare un utile contributo alla discussione assembleare, alla seduta del 28 aprile 2016 hanno partecipato tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

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

Ulteriori pratiche di governo societario

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

Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Dalla chiusura dell'esercizio 2016 – e fino alla data della Relazione – non si sono verificati cambiamenti nella struttura di Corporate Governance della Società.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Come previsto nei piani aziendali nel corso dell'esercizio 2016 il Gruppo Brioschi ha proseguito le attività di cessione degli immobili minori (complessivamente 12,8 milioni di euro rispetto a 7,1 milioni di euro nel 2015). A seguito dello slittamento/interruzione di alcune cessioni previste a fine anno il Gruppo ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016, richiedendo al sistema bancario di posticipare di sei mesi il rimborso delle rate non pagate pari a 4,4 milioni di euro.

Nel corso dell'anno è inoltre ripresa l'attività di sviluppo con il completamento a Milanofiori Nord di un immobile a uso uffici, già interamente locato, di circa 1.800 mq, la cui cessione, attesa per fine 2016, è ora ragionevolmente prevedibile nel 2017. Sono infine proseguite le attività di completamento della messa a reddito del secondo lotto di edificazione del complesso di via Darwin a Milano.

Da un punto di vista economico il miglioramento nei ricavi ha beneficiato delle cessioni dell'esercizio che hanno principalmente riguardato le residenze di Milanofiori Nord, un immobile a uso commerciale a Monza e l'immobile ad uso ricettivo di Courmayeur, che hanno determinato un incremento del margine operativo lordo (al netto delle componenti non ricorrenti) di circa 0,9 milioni di euro e dunque la riduzione della perdita operativa (al netto delle componenti non ricorrenti) da 2,2 milioni di euro a 1,3 milioni di euro.

La gestione finanziaria ha registrato anch'essa un miglioramento, riducendo il passivo da 10,1 milioni di euro a 9 milioni di euro, per effetto sia della riduzione dell'esposizione bancaria complessiva che dell'andamento dei tassi di interesse.

Il risultato dell'esercizio è negativo di 10,4 milioni di euro rispetto a 6,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015, che rifletteva proventi di natura non ricorrente per complessivi 7,3 milioni di euro.

L'andamento dei fair value degli strumenti derivati di copertura ha generato nell'esercizio componenti positive, contabilizzate direttamente a patrimonio netto, per 0,1 milioni di euro rispetto a 1,8 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Pertanto il risultato complessivo al 31 dicembre 2016 è negativo di 10,2 milioni di euro, rispetto a 4,2 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2016 ammonta a 97,7 milioni di euro rispetto a 107,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 223,3 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a 218,5 milioni di euro. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa delle gestioni operativa e di investimento influenzati dalle cessioni immobiliari dell'esercizio. Tuttavia, a seguito del menzionato slittamento/interruzione di alcune cessioni immobiliari previste a fine anno, il Gruppo ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016. Nelle more che gli istituti di credito acconsentano formalmente alla richiesta di posticipo di sei mesi delle rate non pagate, la posizione finanziaria netta a breve include sia le rate scadute per 4,4 milioni di euro che il debito residuo della convenzione bancaria della Capogruppo e di alcune controllate minori per complessivi 121,2 milioni di euro. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Rischio di liquidità".

Il patrimonio immobiliare consolidato al 31 dicembre 2016 ammonta a 286 milioni di euro rispetto a 300 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Secondo le valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 371 milioni di euro, rispetto ad un valore di 378 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

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

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2016	31 dic 2015
Ricavi delle vendite e altri ricavi	26.664	24.173
Costo degli immobili venduti	(8.462)	(6.475)
Costi per servizi	(5.903)	(6.353)
Costi del personale	(2.967)	(2.963)
Altri costi operativi	(3.105)	(3.093)
Margine Operativo Lordo	6.227	5.289
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.483)	(7.456)
Margine Operativo Netto	(1.256)	(2.167)
Risultato da partecipazioni	(238)	(182)
Risultato della gestione finanziaria	(9.037)	(10.071)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	400	7.264
Imposte	(222)	(930)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(10.353)	(6.086)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	115	1.864
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(10.238)	(4.222)
di cui di pertinenza del Gruppo	(10.239)	(4.199)

* include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2016	31 dic 2015
Immobili, impianti e macchinari	6.287	6.736
Investimenti immobiliari	193.263	197.487
Partecipazioni	42.448	42.649
Rimanenze	86.489	93.649
Altre attività correnti e non correnti	29.473	31.923
(Altre passività correnti e non correnti)	(41.799)	(41.267)
CAPITALE INVESTITO NETTO	316.161	331.177
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	96.276	106.515
Capitale e riserve di terzi	1.410	1.409
PATRIMONIO NETTO	97.686	107.924
(Disponibilità liquide)	(3.413)	(7.344)
Debiti verso banche	128.222	11.216
Debiti da leasing finanziari	2.302	2.355
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	127.111	6.227
Debiti verso banche	34.767	157.938
Debiti da leasing finanziari	43.804	46.126
Altre passività finanziarie	12.793	12.962
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	91.364	217.026
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	218.475	223.253
FONTI DI FINANZIAMENTO	316.161	331.177

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

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Rapporto di indebitamento	2,24	2,07

Il rapporto di indebitamento è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il valore dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente riflette la riduzione del patrimonio netto conseguente la perdita complessiva dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Posizione finanziaria netta / Capitale investito netto	0,69	0,67

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

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	0,60	0,98

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata. L'andamento dell'indice è diretta conseguenza del valore della posizione finanziaria netta a medio lungo termine, ridottasi da 217 milioni di euro a 91,4 milioni di euro. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Rischio di liquidità".

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Loan To Value (LTV)	59%	59%

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

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	166	173
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,21	0,22

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

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

La contrazione nel valore degli indicatori in oggetto è principalmente attribuibile al risultato economico complessivo dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Redditività operativa delle vendite	23,4%	21,9%

L'indice in oggetto è determinato come rapporto tra il Margine operativo lordo ed i Ricavi delle vendite e altri ricavi, come definiti nel conto economico consolidato riclassificato.

Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è principalmente attribuibile ai margini delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

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

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

Dal 2008 ad oggi, la situazione di crisi dei mercati finanziari e i suoi effetti sul mercato della liquidità si sono tradotti in un progressivo rallentamento dell'economia reale, con importanti ripercussioni sulle attività di sviluppo imprenditoriale, di cui il Gruppo si occupa.

Nel corso del 2016 le condizioni dell'economia globale sono leggermente migliorate sebbene rimangono ancora soggette a diversi fattori di incertezza, principalmente riconducibili alla possibile adozione e diffusione di misure di restrizione commerciale oltre che dall'insorgere di turbolenze nelle economie emergenti.

Nell'area dell'euro la crescita prosegue piuttosto lentamente, anche se in graduale consolidamento. In Italia nei mesi autunnali l'economia ha dato, seppur lievi, segnali positivi, stimolata dal riavvio degli investimenti e dall'espansione della spesa delle famiglie. Si confermano i segnali di stabilizzazione nel comparto edile e l'indice di fiducia dei consumatori ha interrotto nel mese di dicembre la tendenza alla flessione in corso dall'inizio dell'anno.

Per quanto riguarda occupazione e credito, la prima si è stabilizzata nel corso del terzo trimestre sebbene si sia ridotta nella dinamica delle retribuzioni del settore privato con ovvie ripercussioni su domanda e livelli di crescita. E' invece proseguita nei mesi più recenti, seppur con dimensioni modeste e comunque non tali da innescare processi virtuosi su larga scala, l'espansione del credito al settore privato non finanziario.

Le proiezioni per l'economia italiana, aggiornate in base agli andamenti più recenti, indicano una crescita abbastanza modesta del prodotto interno lordo, previsto nel 2019 ancora "inferiore di circa quattro punti percentuali rispetto al 2007" (cfr. *Bollettino Economico Banca d'Italia 1/2017*). E tali livelli di crescita riflettono le ipotesi che non si verifichino particolari tensioni sui mercati finanziari e bancari e che non si interrompa la realizzazione del processo di riforma avviato negli ultimi anni in Italia.

Per i motivi riportati, l'evoluzione generale dell'economia per il 2017 si presenta comunque incerta; molto dipenderà dalla stabilità dei mercati finanziari e dagli effetti indotti dall'espansione dell'economia globale che potrebbe risentire negativamente del manifestarsi di spinte protezionistiche, oltre che di possibili turbolenze nelle economie emergenti.

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

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

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

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

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

Le condizioni del settore immobiliare hanno mostrato nel corso del 2016 un debole miglioramento. Nel corso dell'esercizio si è registrata una ripresa del volume complessivo degli investimenti immobiliari e alcuni parametri di mercato (canoni di locazione, rendimenti netti) hanno evidenziato andamenti mediamente positivi. Lo stock di invenduto è peraltro ancora elevato, i tassi di occupazione degli immobili a destinazione terziaria non hanno mostrato miglioramenti significativi e il numero di nuovi progetti completati ha mostrato dinamiche altalenanti tra le differenti tipologie di immobili. La tassazione dei beni immobiliari rimane inoltre alta e le condizioni di accesso al credito da parte delle imprese non garantiscono ancora le condizioni per una ripresa stabile delle operazioni di sviluppo. Le ultime indicazioni di mercato mostrano per il residenziale una situazione di prezzi abbastanza stabili con un incremento del numero delle transazioni mentre per gli uffici le aspettative sono di rendimenti in calo sia per i c.d. immobili "prime" che per immobili posizionati nelle aree meno centrali ma con conduttori "core".

Rischi connessi all'attività specifica

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

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

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

Rischi di natura finanziaria

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

- rischio di liquidità;

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

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

Rischio di liquidità – Come previsto nei piani aziendali, nel corso del 2016 il Gruppo Brioschi si è focalizzato sulla cessione di *asset* immobiliari non considerati strategici nell'ambito del patrimonio immobiliare di proprietà (complessivamente 12,8 milioni di euro rispetto a 7,1 milioni di euro nel 2015). Le cessioni hanno riguardato sia *asset* la cui dismissione 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.

A seguito dell'improvvisa e imprevista interruzione di alcune trattative in essere per la cessione di *asset* immobiliari di proprietà di società controllate, il cui perfezionamento era originariamente programmato entro l'esercizio, la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016 derivanti dalla convenzione bancaria sottoscritta dalla stessa e da alcune società controllate (la "Convenzione") e ha pertanto formulato alcune richieste alle banche finanziatrici che prevedono, in estrema sintesi, di:

- posticipare alla data del 30 giugno 2017 il rimborso a titolo di capitale e/o il pagamento a titolo di interessi degli importi non pagati al 31 dicembre 2016 ai sensi della Convenzione bancaria (complessivi 4,4 milioni di euro, interamente relativi a Brioschi), senza l'applicazione di alcun interesse di mora, costo aggiuntivo, onere e/o penale di alcun tipo;
- considerare derogata e/o rinunciata, con efficacia retroattiva dal 31 dicembre 2016 incluso, ogni previsione applicabile della Convenzione e della documentazione ad essa accessoria e/o connessa;
- rinunciare a fare valere i rimedi contrattuali e di legge esercitabili ai sensi della Convenzione e della legge in conseguenza del mancato rimborso/pagamento integrale di quanto dovuto al 31 dicembre 2016.

Alla data della presente relazione gli istituti di credito hanno richiesto alcune informazioni e integrazioni documentali al fine di potere sottoporre la richiesta ai rispettivi organi deliberanti.

Da un punto di vista operativo, nel corso dell'esercizio sono inoltre proseguite le attività di commercializzazione degli ultimi spazi liberi del complesso di via Darwin a Milano, i cui benefici sono attesi a partire dall'esercizio 2017, mentre la ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord sta subendo un rallentamento e pertanto i relativi benefici, originariamente previsti a partire dall'esercizio 2017, subiranno un ritardo rispetto alle previsioni. Alla fine del mese di ottobre è stata completata a Milanofiori Nord l'edificazione dell'immobile "U16", già interamente locato, con la conseguente consegna al *tenant*; sono attualmente in corso le attività finalizzate alla commercializzazione dell'immobile, la cui cessione era attesa per fine 2016.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria, pari a complessivi 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

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, minori ricavi da locazione in ragione dell'allungamento dei tempi di affitto e/o ricommercializzazione degli spazi oltre a riduzioni di costi. Da un punto di vista patrimoniale e finanziario, la posizione finanziaria netta evidenzia posizioni a breve per 130,5 milioni di euro che includono, oltre gli importi scaduti e non pagati al 31 dicembre 2016, tutto il debito residuo della Convenzione, pari a 121,2 milioni di euro (di cui 101,4 milioni di euro relativi a Brioschi), in quanto potenzialmente richiedibile dalle controparti bancarie, sebbene alla data della presente relazione non si segnalino manifestazioni in tale senso.

Sulla base di quanto sopra, si segnala che esistono dunque fattori di incertezza principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi, fattispecie peraltro riconducibile a quanto accaduto a fine anno, e all'accoglimento delle richieste presentate agli istituti di credito nel mese di gennaio 2017.

Tuttavia, in ragione delle cessioni immobiliari previste dai piani aziendali per l'esercizio 2017, e più in generale dei flussi di cassa in entrata attesi dalla attività operativa, di investimento e finanziaria, nonché delle interlocuzioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Peraltro, in merito al mantenimento del presupposto di continuità aziendale, si ricorda che il Gruppo Brioschi dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità, con rilevanti plusvalori latenti rispetto ai valori di iscrizione contabile, la cui cessione, anche solo parziale, potrebbe rappresentare un'ulteriore possibilità per far fronte alle esigenze di cassa, senza comunque incidere negativamente sul patrimonio netto della Società e del Gruppo.

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2016 di 33,6 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti (3,45% alla data di bilancio) lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,15%.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2016 pari a 29,7 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (3,35% alla data di bilancio), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2016, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2016 per complessivi 15,3 milioni di euro.

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

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

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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 2016.

Convenzione bancaria del 18 aprile 2014 – Obblighi di pagamento del 31 dicembre 2016

Con riferimento alla Convenzione bancaria del 18 aprile 2014, sottoscritta da Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e dalle società controllate Bright Srl, Lenta Ginestra Srl, Maimai Srl, Milanofiori Energia Spa, Mip 2 Srl e S'Isca Manna Srl, si ricorda che, a seguito dello slittamento/interruzione di alcune cessioni previste a fine anno, Brioschi ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31

dicembre 2016, richiedendo al sistema bancario di posticipare di sei mesi il rimborso delle rate non pagate pari a 4,4 milioni di euro; per maggiori informazioni si veda il paragrafo “Rischio di liquidità” alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti”.

Risultati dell’esercizio

Il bilancio d’esercizio della società evidenzia ricavi delle vendite e altri ricavi complessivamente in aumento di circa 1,1 milioni di euro (6,5 milioni di euro rispetto a 5,4 milioni di euro nel 2015). Il miglioramento è principalmente attribuibile alla cessione di un immobile a uso commerciale a Monza che ha originato una plusvalenza da cessione di 0,9 milioni di euro, oltre a un contributo di 0,4 milioni di euro ottenuto da un soggetto terzo nel primo trimestre del 2016 a seguito di un contenzioso definito transattivamente nel corso del 2015. Il margine operativo lordo migliora di circa 1,2 milioni di euro passando da 0,6 milioni di euro a 1,8 milioni di euro anche grazie ad alcuni risparmi consuntivati a livello di costi operativi. Il margine operativo netto è sostanzialmente in equilibrio, negativo di 0,2 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

La gestione delle partecipazioni, negativa di 1,3 milioni di euro, riflette svalutazioni di partecipazioni per 4,3 milioni di euro (1,8 milioni di euro nel 2015) al netto di dividendi dalla controllata Milanofiori 2000 per 3 milioni di euro (8,2 milioni di euro nel 2015).

La gestione finanziaria registra un miglioramento, riducendo il passivo da 4,6 milioni di euro a 3,4 milioni di euro, per effetto sia della riduzione dell’esposizione bancaria complessiva che dell’andamento dei tassi di interesse.

Il risultato complessivo dell’esercizio è dunque negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un utile di 3 milioni di euro nel 2015, che peraltro rifletteva un provento di natura non ricorrente di 1 milione di euro.

Il capitale investito netto è pari a 218 milioni di euro al 31 dicembre 2016 rispetto a 226 milioni di euro al 31 dicembre 2015. La riduzione è principalmente attribuibile alla perdita complessiva dell’esercizio oltre che alla cessione dell’immobile di Monza.

La posizione finanziaria netta è negativa di 105 milioni di euro rispetto a 108 milioni di euro al 31 dicembre 2015. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa delle gestioni operativa e di investimento. Tuttavia, a seguito dello slittamento/interruzione di alcune cessioni immobiliari previste a fine anno in alcune società controllate, cessioni i cui flussi erano previsti essere trasferiti alla Capogruppo, Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016. Pertanto, la posizione finanziaria netta a breve include sia le rate scadute per 4,4 milioni di euro che il debito residuo della convenzione bancaria della Capogruppo per complessivi 101,4 milioni di euro in quanto richiedibile sulla base degli accordi contrattuali. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo “Rischio di liquidità”.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2016 è pari a 113 milioni di euro, rispetto a 118 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata predisposti sulla base del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 a cui si fa rinvio.

Il Conto economico riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.539	5.432
Costi per servizi	(2.030)	(2.239)
Costi del personale	(1.612)	(1.610)
Altri costi operativi	(1.088)	(995)
Margine Operativo Lordo	1.809	588
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.049)	(2.020)
Margine Operativo Netto	(240)	(1.432)
Risultato da gestione delle partecipazioni	(1.331)	6.418
Risultato della gestione finanziaria	(3.418)	(4.605)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	400	1.022
Imposte	138	1.560
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(4.451)	2.963
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(8)	85
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(4.459)	3.048

* include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Immobili, impianti e macchinari	161	214
Investimenti immobiliari	65.372	65.946
Partecipazioni	126.776	131.876
Rimanenze	6.768	6.903
Altre attività correnti e non correnti	30.010	30.740
(Altre passività correnti e non correnti)	(11.196)	(9.902)
CAPITALE INVESTITO NETTO	217.891	225.777
PATRIMONIO NETTO	113.104	117.563
(Disponibilità liquide)	(1.938)	(1.669)
Debiti verso banche	106.245	7.430
Debiti da leasing finanziari	33	32
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	104.340	5.793
Debiti verso banche	356	102.299
Debiti da leasing finanziari	91	122
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	447	102.421
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	104.787	108.214
FONTI DI FINANZIAMENTO	217.891	225.777

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	(4.451)	113.104
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile		(16.311)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(3.049)	
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(52)	4.022
Dividendo da controllate	(3.000)	
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	(2)	(3.738)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	4	(2.760)
Altre	196	1.959
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(10.354)	96.276

Principali società del Gruppo

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

Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

La società è co-proprietaria, con la consociata Milanofiori Sviluppo S.r.l. nata dalla scissione di Milanofiori 2000 stessa nel corso del 2015, di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale e residenziale. Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa.

Nel corso dell'esercizio sono stati edificati circa 1.800 mq per un immobile ad uso uffici ("U16") già interamente locato e la cui ultimazione e consegna al conduttore è avvenuta nel quarto trimestre dell'anno. Come già precedentemente indicato, la cessione dell'immobile, attesa per fine 2016, è ora ragionevolmente prevedibile nel 2017.

E' inoltre proseguita, seppur con rallentamenti rispetto alle previsioni di piano ex art. 67, la commercializzazione della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di cessioni e di preliminari di vendita circa 12.200 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati.

L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Come riportato sopra, l'area commerciale dedicata alle grandi superfici di vendita è attualmente in corso di completa ricomercializzazione.

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

Riportiamo nel seguito i principali eventi che hanno interessato la società nel corso del 2016:

Milanofiori 2000

Realizzazione e locazione di circa 1.800 mq a uso uffici a Milanofiori Nord (Edificio "U16")

Nel mese di febbraio 2016 Milanofiori 2000 ha sottoscritto con Puma Italia un accordo in virtù del quale si impegnava 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 locazione è decorsa dalla consegna dell'immobile avvenuta nell'ultimo trimestre del 2016. Il canone di locazione iniziale, la cui onerosità è prevista dall'1 gennaio 2017, 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.

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

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

Camabo e Infrafin

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

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

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

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

Le attività del Fondo sono riferite principalmente all'immobile di Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Come ampiamente descritto nelle relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento già nel bilancio al 31

dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2016.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Lenta Ginestra

Approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio di Monza

Nel mese di febbraio 2017 è stata definitivamente approvata la variante al PGT del Comune di Monza. Detta variante non è stata ancora integralmente pubblicata, tuttavia, sulla base degli atti e documenti ad oggi disponibili, sembra confermato l'orientamento dell'amministrazione comunale volto alla sostanziale esclusione di volumetrie insediabili ma di considerare l'area in località "Cascinazza" come ambito funzionale alla trasformazione di altri comparti con conseguente potenziale valorizzazione del compendio.

Bright / Milanofiori 2000

Accordo transattivo con il Fallimento ZH

Nel mese di marzo 2017, nell'ambito della definizione finale di tutte le questioni ancora pendenti tra le diverse società del gruppo Brioschi e ZH – *General Construction Company Spa in fallimento* ("ZH"), le società controllate Bright Srl e Milanofiori 2000 Srl hanno stipulato congiuntamente un atto transattivo con ZH. Gli accordi hanno definito, tra le altre, il valore effettivo del contratto di appalto per l'edificazione del complesso "R3", di cui ZH era il principale soggetto appaltatore, nonché la risoluzione di alcuni contratti preliminari di compravendita di unità immobiliari "R1" di proprietà di Milanofiori 2000.

Il Gruppo non si attende alcuna passività netta derivante dall'accordo transattivo in oggetto.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2017 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 contestualmente si verificheranno le condizioni per la cessione dello stesso; proseguirà inoltre la ricomercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord si procederà con le attività finalizzate alla cessione dell'immobile "U16". 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 operativa, di investimento e finanziaria.

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

Nel corso dell'esercizio 2016 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2016.

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

Nel corso dell'esercizio 2016, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti alle condizioni meglio precisate nelle note esplicative nonché prestazioni di servizi e affitto di spazi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

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

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

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

Le parti hanno depositato le rispettive comparse conclusionali e memorie di replica nei termini di legge; ad esito del giudizio di appello, con sentenza n. 3953/2016 del 2 dicembre 2016 la Corte d'Appello di Milano ha rigettato l'appello di Lenta Ginestra e dunque confermato la sentenza di primo grado.

Lenta Ginestra sta valutando se vi sono i presupposti per proporre ricorso in Cassazione per ottenere la riforma della sentenza della Corte d'Appello di Milano.

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 10 aprile 2017.

Altre informazioni

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

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie

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

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

In questa sezione si trovano informazioni e indicatori non finanziari per una valutazione più completa della capacità del Gruppo di creare valore: le politiche sul personale, la capacità di tenere conto degli impatti ambientali e sociali delle attività, l'impegno nella ricerca della sostenibilità e dell'innovazione progettuale, e le relazioni positive create con gli stakeholder e con il territorio.

Il documento si articola in due aree di rendicontazione:

1. Le persone e il lavoro
2. La responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

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

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

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

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

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2016

51	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
98%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
1,2%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
12	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
38%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2016

Il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'utilizzo di formule contrattuali che non favoriscono la progettualità a lungo termine.

La tabella mostra il numero dei lavoratori - distinti tra personale dipendente e non dipendente - che lavorano per le società del Gruppo al 31 dicembre 2016 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2016	% sul totale lavoratori	anno 2015	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	41	80%	46	85%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	1	2%	0	0%
Collaboratori non dipendenti	4	8%	3	6%
Amministratori con incarichi esecutivi	5	10%	5	9%

Al 31 dicembre 2016 il Gruppo Brioschi ha in organico 42 lavoratori dipendenti, di cui 41 assunti a tempo indeterminato e 1 a tempo determinato per sostituzione maternità, 4 collaboratori non dipendenti e 5 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo in azienda.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel 2016, 165 lavoratori hanno prestato la loro opera nel cantiere dell'edificio per uffici U16 e in altri due cantieri minori a Milanofiori Nord, per un totale di 256 giornate di apertura cantiere e una media di 22 presenze giornaliere.

Il 53% circa di questi lavoratori è di nazionalità straniera e proviene dall'Albania, dalla Romania, dall'Egitto, dal Marocco e dalla Tunisia.

Nell'arco degli ultimi tre anni, i cantieri di sviluppo dei progetti del Gruppo hanno impiegato complessivamente 392 lavoratori, il 49% dei quali di nazionalità straniera.

Nei tre cantieri attivi nel 2016 erano presenti il Coordinatore della Sicurezza e gli altri referenti e presidi per il controllo della sicurezza previsti dalla legge e non si è verificato alcun infortunio sul lavoro.

Non si segnalano infortuni sul lavoro in nessuno dei cantieri attivi nell'ultimo triennio.

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

Nel 2016 è entrata nel Gruppo 1 persona con contratto a tempo determinato per sostituzione maternità.

Il turn over in uscita ha riguardato 5 dipendenti: 1 impiegato per pensionamento, 2 impiegati per licenziamento, 1 dirigente per licenziamento e 1 dirigente con cui è stata concordata la risoluzione della posizione lavorativa.

Le uscite si collocano all'interno del processo di riorganizzazione avviato dalla Società anche in seguito alla perdurante crisi del settore immobiliare, che ha portato alla contrazione di alcune attività e alla conseguente scomparsa di alcune specifiche funzioni.

Nel 2016 il tasso di stabilità a un anno risulta dell'89% e aumenta in proporzione l'anzianità lavorativa, con una media di permanenza nel Gruppo di 12 anni, un anno in più rispetto al 2015. La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 59%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 17%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2016 nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non risultano presenti rappresentanze sindacali.

Nel 2016 è stato attivato un contenzioso da parte di uno dei due lavoratori dipendenti licenziati nell'anno, conclusosi transattivamente nei primi mesi del 2017.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infortunati sul lavoro e in itinere

Nel 2016 non si sono verificati infortuni né sul lavoro né in itinere.

Nel triennio 2014-2016, nel Gruppo Brioschi non si sono registrati infortuni sul lavoro, mentre si è verificato 1 infortunio in itinere che ha interessato 1 lavoratore per un totale di 38 giornate di lavoro perse.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2016 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia sul totale delle giornate lavorabili - risulta dello 1,2%, in media con gli anni precedenti.³

Nel quadro di una riorganizzazione volta all'ottimizzazione delle risorse, nell'anno è stata avviata una politica mirata al contenimento degli straordinari, in seguito alla quale si è registrato un calo delle ore di lavoro straordinario che sono passate da 2.562 nel 2015 a 1.712 nel 2016.

³ Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Statisticamente, le imprese di servizi di piccole dimensioni mostrano tassi di assenteismo bassi. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva. In Brioschi l'assenteismo risulta contenuto anche per la ridotta incidenza degli scioperi e del rischio infortunistico.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2016

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2016 sono 42 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (17 persone) e altre sei società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 4 dipendenti lavorano nelle sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente in Sardegna.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2016.

	dirigenti	quadri	impiegati	operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2016	4	12	23	3	42
Master	0	1	1	0	2
Laurea	3	7	4	0	14
Diploma	1	3	16	0	20
Medie	0	1	2	3	6

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 48% dei dipendenti possiede un diploma, il 38% ha una laurea e 2 persone hanno conseguito master post laurea.

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

	30-39 anni	40-49 anni	50-59 anni
uomini	3	10	13
donne	1	10	5
Personale al 31 dicembre 2016	4	20	18
<i>distribuzione in percentuale</i>	<i>9%</i>	<i>48%</i>	<i>43%</i>

Al 31 dicembre 2016 il 91% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione quasi equivalente tra la fascia di età compresa tra i 40 e i 49 anni e quella tra i 50 e i 59 anni, mentre non sono presenti dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2016 si attesta a 48 anni, un anno in più rispetto al dato 2015, in parallelo all'aumento dell'anzianità media di permanenza in azienda.

Aggiornamento e formazione

Nel 2016 i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria e non:

- 6 dipendenti hanno partecipato a corsi antincendio, di varia durata, per un totale di 20 ore;
- 3 dipendenti hanno frequentato corsi sulla sicurezza generale o sulla sicurezza specifica, di varia durata, per un totale di 12 ore;

- 5 dipendenti hanno preso parte a corsi di formazione sul primo soccorso, di varia durata, per un totale di 28 ore;
- 36 dipendenti hanno frequentato un corso di 2 ore sulla Responsabilità delle persone giuridiche (D. lgs. 231/2001), per un totale di 72 ore;
- 4 dipendenti hanno seguito il corso, della durata di 2 ore, "L'impatto sui bilanci dei D. lgs. 136 e 139 del 2015", per un totale di 8 ore.

Nel 2016 è proseguito il corso finanziato da Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), tenuto da dirigenti del Gruppo, cui hanno partecipato 3 dirigenti per un totale di 40 ore dedicate allo sviluppo strategico.

Fondir ha inoltre finanziato un corso di inglese di 100 ore per un dirigente.

Altri corsi di formazione su varie materie sono stati frequentati da 6 dipendenti del Gruppo per un totale di 53 ore di formazione.

Tutti i dipendenti del Gruppo hanno partecipato a una formazione, a cura della Direzione IT, in materia di utilizzo della posta elettronica e di sicurezza informatica.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2016, nel Gruppo Brioschi non sono presenti dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana o appartenenti a categorie protette⁴.

Le donne rappresentano il 38% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Sono 5 le donne quadro.

Al 31 dicembre 2016 il peso della componente femminile all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare è del 29%.

Nei Consigli di Amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 18%, così come all'interno dei collegi sindacali.

Due dei 4 collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato controllo e rischi e il Comitato per le remunerazioni.

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

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con particolari forme di flessibilità concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.

Il 57% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 30 e i 49 anni: in particolare ricade in questa fascia il 69% del personale di genere femminile, la più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2016 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, risultano applicati 3 contratti part time con un orario tra le 20 e le 30 ore. Tutti i part time sono di donne laureate con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e un'età

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

compresa fra i 44 e i 46 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari.

Nel 2016 una dipendente che aveva chiesto e ottenuto il part time nel 2015 ha chiesto e ottenuto il ritorno al tempo pieno.

Per quanto riguarda gli strumenti di tutela della maternità e paternità, nel corso dell'anno 1 dipendente è andata in congedo obbligatorio per maternità per un totale di 1.248 ore e ha poi usufruito di 752 ore di astensione facoltativa, mentre 1 dipendente ha usufruito del congedo obbligatorio per paternità per un totale di 16 ore.

Quattro lavoratori (3 donne e 1 uomo) hanno usufruito nell'arco dell'anno di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92), per un totale di circa 290 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto. Nel 2016 il Gruppo Brioschi ha erogato *ticket restaurant* per un valore complessivo di 55.159 euro.

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

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

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

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

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

I Numeri della responsabilità nel 2016

49.866 kg	le emissioni di CO2 risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2017
218 ha	la superficie di oasi faunistica nei terreni della Cascina Sant'Alberto con la più elevata densità di popolazione di fagiani e lepri della Provincia di Milano

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

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

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

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

Nel 2016 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta dell'84,36%. Nel 2016 sono stati prodotti 1.576,33 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 94,99% dei quali sono stati ceduti in rete (mentre il restante 5,01% rappresenta l'energia di autoconsumo o di perdite di rete).

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di 1.340,02 MWh, l'11,22% del fabbisogno complessivo del comparto.

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

Nel 2016 l'impianto di cogenerazione ha ottenuto 148 TEE relativi all'anno 2015.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

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

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze, per la produzione di acqua calda sanitaria;

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

- fotovoltaico, ad uso esclusivo del complesso residenziale, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione, l'irrigazione e gli ascensori delle parti comuni.

Nel 2016 l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto in media circa 1.386 kWh al mese. Nel periodo tra marzo 2016 e febbraio 2017, l'impianto ha prodotto complessivamente circa 16.635 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 8.983 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁶ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2017, il risparmio complessivo stimato è stato di 49.866 kg di CO₂.

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

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

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

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

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

⁷ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

Certificazione LEED® Gold

Nel mese di ottobre 2016 è terminata la costruzione dell'edificio per uffici denominato U16 a Milanofiori Nord, la nuova sede di Puma Italia. Fin dall'inizio dei lavori è stato avviato l'iter, non ancora concluso, per la certificazione dell'edificio secondo lo standard internazionale LEED® Gold.

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

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

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

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

Nel maggio 2016 Car2go ha inaugurato un ulteriore stallo a Milanofiori Nord che si aggiunge a quelli attivati nel 2015 presso le fermate della metropolitana Milanofiori Nord e Forum ad Assago.

Riconoscimenti e pubblicazioni

Mostre

Il progetto delle Residenze Milanofiori Nord, a cura di OBR – Open Building Research, è stato inserito nella Collezione Permanente del MAXXI Architettura di Roma ed è stato esposto alla mostra LabQ – Laboratorio per la Qualità Urbana di Pisa.

Nel giugno 2016 il progetto di concorso commissionato da Brioschi per le residenze di Via Pichi a Milano, a cura di Park Associati, è stato esposto in Triennale in occasione di una rassegna di progetti che si ispirano al Design for All - l'approccio progettuale che sostiene il diritto di tutti all'inclusione.

Nel 2016 più di 6.500 persone hanno visitato le opere in mostra al Museo del Design, ospitato all'interno dell'ex Istituto Sieroterapico Milanese di proprietà, di Brioschi Sviluppo Immobiliare. Il Museo, nato nel 1988 a Ravenna da un'idea di Raffaello Biagetti, conta una collezione che ripercorre, attraverso 120 opere, i momenti fondamentali della nascita e dell'evoluzione del design.

Pubblicazioni

Nel 2016 l'edificio per uffici U27 di Milanofiori Nord, progettato da Park Associati e oggi sede di Nestlé Italiana è stato pubblicato sulle riviste di architettura Urbanism and architecture e Design Plaza.

Il progetto dell'edificio U15 a Milanofiori Nord di CZA – Cino Zucchi Architetti e sede di GroupM, è comparso nel volume "Lezioni di architettura e design. Cino Zucchi. Disegnare nuovi ambienti urbani", pubblicato da Abitare e Politecnico di Milano.

Gli edifici di Via Darwin progettati dallo studio Dante O. Benini & Partners sono stati pubblicati sulle riviste di architettura DDN e OfArch.

Il progetto della residenza convenzionata R3 di Milanofiori Nord, a cura dello studio ABDA, è stato pubblicato nel volume "Milano. Guida all'architettura" di Carlo Berizzi, DOM Publishers.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

La Società Agricola Sant'Alberto conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia, 178 dei quali di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Riforestazione e biodiversità

Per meglio tutelare la biodiversità dell'area, a partire dal 2003, la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato anche in funzione del miglioramento dell'ecosistema attraverso la creazione di un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari sono stati messi a dimora 12.500 alberi, tra alti fusti e arbusti.

Nel 2016 sono stati piantati ulteriori 800 m lineari di siepe composta da biancospino, rosa canina, viburno e prugnolo.

Il dipartimento faunistico dell'Università di Pavia, che ha monitorato l'area per tre anni, nel 2013⁸ ha indicato nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano, grazie all'elevata qualità ambientale degli spazi lasciati a verde.

La coltivazione naturale

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

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

Nel 2016, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 3.590 q tra frumento, colza, farro, mais, soia, orzo e pioppo da industria.

Nel 2016 è stato coltivato un orto di 600 mq i cui prodotti sono stati utilizzati nella produzione del forno agricolo.

Nel dicembre 2016 è iniziata la costruzione di un laboratorio per la lavorazione del miele, che sarà destinato anche alla produzione del forno agricolo.

La Società Agricola Sant'Alberto è tra i soci fondatori dell'Associazione Internazionale Brave Seeds - Semi coraggiosi, che promuove l'agricoltura selvatica favorendo la

⁸ Ultimo studio disponibile.

formazione spontanea degli elementi vitali presenti ed evitando le attività agronomiche invasive.

Il forno agricolo

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

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

Nel 2016 il forno agricolo della Cascina Sant'Alberto ha prodotto oltre 1000 q di pane e prodotti da forno, incrementando la produzione di circa il 40% rispetto all'anno precedente. Ha inoltre aumentato significativamente l'utilizzo, nella propria produzione, di prodotti provenienti dal mercato equo e solidale a marchio Altromercato, quali cacao, cioccolato, uvetta, noci, olive e olio extravergine di oliva.

Nel 2016 i prodotti del forno della Cascina Sant'Alberto sono stati venduti, nella zona di Milano, a ristoranti, enoteche, alberghi, mercati agricoli di prossimità (il Mercato della Terra e il Mercato della Cascina Cuccagna), gruppi di acquisto, al Banco equosolidale di Garabombo (Chico Mendes) e a punti vendita di prodotti naturali, tra cui Altromercato, Centro Botanico e Bio c' bon.

La collaborazione con Chico Mendes si è ulteriormente consolidata con l'apertura del nuovo punto vendita "La buona bottega" di Altromercato in Piazzale Baracca a Milano, che propone anche i prodotti da forno della Cascina Sant'Alberto.

Nel 2016 il pane del forno agricolo è stato consegnato anche all'associazione onlus Una casa anche per te.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2016

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita d'esercizio pari a 4.451.016 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Matteo Cabassi



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

109° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2016**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2017)

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		31 dic 2016	31 dic 2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	24.619	23.442
Altri ricavi e proventi	3	2.445	6.973
- di cui non ricorrenti		400	6.242
Variazione delle rimanenze	4	(7.039)	(7.378)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	5	(2.517)	(330)
Altri costi per servizi	6	(5.903)	(6.353)
Costi per godimento beni di terzi	7	(610)	(609)
Costi per il personale	8	(2.967)	(2.963)
Ammortamenti e svalutazioni	9	(6.173)	(5.991)
Accantonamenti	10	11	1.022
- di cui non ricorrenti		0	1.022
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(216)	(232)
Altri costi operativi	12	(2.506)	(2.484)
RISULTATO OPERATIVO		(856)	5.097
Risultato da partecipazioni	13	(238)	(182)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(9.037)	(10.071)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(10.131)	(5.156)
Imposte dell'esercizio	15	(222)	(930)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(10.353)	(6.086)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(10.353)	(6.086)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(10.354)	(6.063)
Azionisti terzi		1	(23)
Utile (perdita) per azione	16		
Base		(0,013)	(0,008)
Diluito		(0,013)	(0,008)

(*) 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 49.

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico complessivo consolidato

Descrizione	Valori espressi in migliaia di euro		
	NOTE	31 dic 2016	31 dic 2015
Utile / (perdita) dell'esercizio		(10.353)	(6.086)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		138	1.772
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	33	138	1.772
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		(23)	92
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	33	(23)	92
Totale Altri utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		115	1.864
Totale Utili / (perdite) complessivi		(10.238)	(4.222)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(10.239)	(4.199)
Azionisti terzi		1	(23)

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	31 dic 2016	31 dic 2015
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	6.287	6.736
Investimenti Immobiliari	18	193.263	197.487
Attività immateriali	19	820	853
Partecipazioni	20-21-22	42.448	42.649
Crediti verso società correlate	23	5.529	5.428
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	2.478	3.577
Attività per imposte anticipate	25	3.265	3.334
		254.090	260.064
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	86.489	93.649
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	3.000	3.168
Crediti verso società correlate	29	13.761	11.799
Altri crediti ed attività correnti	30	603	791
Disponibilità liquide	31	3.413	7.344
		107.283	116.768
Attività non correnti detenute per la vendita	32	0	2.956
TOTALE ATTIVITA'		361.373	379.788

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA'	Note	31 dic 2016	31 dic 2015
PATRIMONIO NETTO	33		
Capitale sociale		114.515	114.515
Riserve di risultato		2.554	8.617
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(10.439)	(10.554)
Utile (perdita) dell'esercizio		(10.354)	(6.063)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		96.276	106.515
Capitale e riserve di terzi	34	1.410	1.409
PATRIMONIO NETTO		97.686	107.924
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	35	34.767	157.938
Debiti per leasing finanziari	37	43.804	46.126
Fondo rischi ed oneri	38	1.323	1.596
Fondo trattamento fine rapporto	39	1.308	1.354
Passività per imposte differite	40	418	423
Altre passività non correnti	41	16.388	15.981
		98.008	223.418
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	42	128.222	11.216
Debiti per leasing finanziari	37	2.302	2.355
Debiti commerciali	43	21.626	22.513
Debiti tributari	44	5.556	4.446
Debiti verso società correlate	45	2.085	1.586
Altri debiti e passività correnti	46	5.888	6.330
		165.679	48.446
TOTALE PASSIVITA'		263.687	271.864
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		361.373	379.788

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

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

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	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 nell'esercizio	0	(10.354)	115	(10.239)	1	(10.238)
Saldo al 31 dicembre 2016	114.515	(7.800)	(10.439)	96.276	1.410	97.686

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Rendiconto finanziario consolidato

	Valori espressi in migliaia di euro		
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic 2016	31 dic 2015
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(10.353)	(6.086)
Svalutazioni di partecipazioni	13	238	182
Oneri finanziari	14	9.570	10.383
Proventi finanziari	14	(533)	(312)
Imposte sul reddito	15	222	930
Ammortamenti e svalutazioni	9	6.173	5.991
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	10	(11)	(1.022)
Svalutazione rimanenze	4	1.310	1.465
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	(968)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		5.850	5.998
Decremento (incremento) delle attività correnti		(1.613)	(2.040)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(224)	(9.572)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie		900	(157)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		10.561	5.760
<i>- di cui non ricorrente</i>		<i>400</i>	<i>0</i>
Oneri finanziari corrisposti		(6.520)	(8.581)
Imposte sul reddito corrisposte		(204)	(741)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		3.837	(3.562)
<i>- di cui non ricorrente</i>		<i>400</i>	<i>0</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Proventi finanziari percepiti		60	145
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(723)	(611)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		0	(10)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		314	376
Incassi da cessioni di immobili di investimento	17-32	3.450	1.420
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		3.101	1.320
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività finanziarie		(11.234)	(10.343)
Variazioni delle attività finanziarie		365	(3.904)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(10.869)	(14.247)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(3.931)	(16.489)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		7.344	23.833
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		3.413	7.344

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

Conto economico consolidato

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic 2016	di cui parti correlate	31 dic 2015	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.619	1.001	23.442	1.178
Altri ricavi e proventi	2.445	0	6.973	0
- di cui non ricorrenti	400	0	6.242	0
Variazione delle rimanenze	(7.039)	0	(7.378)	0
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.517)	0	(330)	0
Altri costi per servizi	(5.903)	(2.245)	(6.353)	(2.016)
Costi per godimento beni di terzi	(610)	(496)	(609)	(492)
Costi per il personale	(2.967)	(554)	(2.963)	(574)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.173)	0	(5.991)	0
Accantonamenti	11	0	1.022	0
- di cui non ricorrenti	0	0	1.022	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(216)	0	(232)	0
Altri costi operativi	(2.506)	(2)	(2.484)	(2)
RISULTATO OPERATIVO	(856)	(2.296)	5.097	(1.906)
Risultato da partecipazioni	(238)	(238)	(182)	(182)
Proventi (oneri) finanziari netti	(9.037)	367	(10.071)	167
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(10.131)	(2.167)	(5.156)	(1.921)
Imposte dell'esercizio	(222)	0	(930)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.353)	(2.167)	(6.086)	(1.921)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.353)	(2.167)	(6.086)	(1.921)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2016 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza di fattori di incertezza principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e modi ipotizzati dei piani operativi nonché all'accoglimento delle richieste presentate agli istituti di credito nel mese di gennaio 2017, il tutto meglio descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze - Rischio di liquidità" cui si rinvia, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2017.

Schemi di bilancio

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2016.

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

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

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

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

Aggregazioni di imprese

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni in imprese collegate

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

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

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

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

Partecipazioni in joint venture

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo

quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

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

Riconoscimento dei ricavi

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

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

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Proventi e oneri finanziari

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

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita

(qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

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

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

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

Utile per azione

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

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore di attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, etc.), la localizzazione, l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,9% ed il 14,1%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle

transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6% e l'7,9%.

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

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibile ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico,

l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

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

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

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite

attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

Debiti commerciali

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

Stime ed assunzioni

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

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

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

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 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 sezioni del prospetto di conto economico complessivo.

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

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.

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.

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.

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.

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.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS/Interpretazioni, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2016 si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 28 maggio 2014 è stato approvato il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* che richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque "passi" per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all'ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l'applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l'applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l'ammontare, i tempi e l'incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Esso deve essere applicato per i periodi annuali che avranno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018 ed è consentita l'applicazione anticipata. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di un'analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

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

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

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

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

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

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

Nel mese di febbraio 2016 è stata pubblicata una modifica allo IAS 7 – *Statement of cash flows* che fa parte del progetto dello IASB di Iniziativa di informativa e introduce la previsione di una informativa addizionale che permetterà agli utilizzatori dei bilanci di valutare le variazioni nelle passività generate dall'attività di finanziamento.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2017 o successivamente.

Nel mese di febbraio 2016 è stata pubblicata una modifica allo IAS 12 – *Income taxes* che riguarda il riconoscimento delle imposte anticipate in relazione a perdite non realizzate, chiarendo nello specifico come contabilizzare le imposte anticipate in relazione agli strumenti di debito misurati a fair value.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2017 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Nell'aprile 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 15 – Revenue from contract with customers* che include alcuni chiarimenti per l'identificazione delle performance obligations, la contabilizzazione delle licenze di proprietà intellettuale e la presentazione dei ricavi lordi o netti (c.d. principal versus agent). L'emendamento include inoltre alcuni espedienti pratici per la transizione al nuovo principio IFRS 15.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Gli amministratori non sono in grado di fornire una analisi attendibile circa la significatività o meno della modifica sul bilancio consolidato del Gruppo fino al completamento di una analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

Nel mese di giugno 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 2 – Share-based payments* riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled* a *equity settled*.

La modifica, non ancora omologata dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali. L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che attualmente si riscontrano nella pratica.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questa interpretazione.

Nel mese di dicembre 2016 è stato pubblicato il documento *Annual improvements 2014-2016* che definisce alcune modifiche ai seguenti principi:

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IFRS 12 – Disclosure of interests in other entities*: la modifica fornisce chiarimenti circa lo scopo del principio;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione collegate o joint ventures a fair value.

Gli *Annual improvements 2014-2016*, non ancora omologati dall'Unione Europea, avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'introduzione degli *Annual improvements 2014-2016*.

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 24.619 migliaia di euro (23.442 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	8.813	6.209
- a correlate	0	0
	8.813	6.209
Affitti attivi		
- a terzi	13.141	14.542
- a correlate	728	919
	13.869	15.461
Prestazioni di servizi		
- a terzi	1.664	1.513
- a correlate	273	259
	1.937	1.772
TOTALE	24.619	23.442

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

- per 7.467 migliaia di euro alla vendita di 16 appartamenti di residenza libera e 15 posti auto a Milanofiori Nord ad Assago;
- per 1.102 migliaia di euro alla vendita di 6 unità abitative e 9 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).

Le cessioni di unità immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 480 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Gli affitti attivi da terzi, pari a 13.141 migliaia di euro (14.542 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Milanofiori 2000 | 7.293 migliaia di euro | Assago (MI) |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 2.339 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 1 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.663 migliaia di euro | Via Darwin MI – Lotto 2 |
| - Brioschi Sviluppo Immobiliare | 1.160 migliaia di euro | Latina |
| - Maimai | 537 migliaia di euro | Rottofreno (PC) |
| - Camabo Bologna | 145 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 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.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 1.015 migliaia di euro (1.006 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 545 migliaia di euro (428 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) 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 2.445 migliaia di euro (6.973 migliaia di euro al 31 dicembre 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 400 migliaia di euro al provento di natura non ricorrente riconducibile 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 210 migliaia di euro al provento originato da un accordo transattivo sottoscritto dalla controllata Lenta Ginestra nel mese di dicembre, con rinuncia da parte della controparte del credito contestato e conseguente estinzione del giudizio pendente;
- 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 in relazione a lavori svolti sull'edificio stesso;
- per 131 migliaia di euro ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio U16 dell'area D4 di Milanofiori Nord;
- per 107 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 sulla gestione.

Nell'esercizio precedente la voce includeva proventi di natura non ricorrente per 6.242 migliaia di euro riconducibili all'accordo transattivo sottoscritto nel mese di luglio 2015 dalla controllata Milanofiori 2000 con il principale appaltatore per la costruzione dell'edificio U27 di Milanofiori Nord (ZH General Construction Company Spa, ora in fallimento).

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 7.039 migliaia di euro (negativo per 7.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Per quanto riguarda gli incrementi la voce include 2.517 migliaia di euro relativi ai costi di edificazione sostenuti nel corso dell'esercizio principalmente a Milanofiori Nord per la costruzione dell'edificio U16.

I decrementi si riferiscono invece principalmente:

- per 7.020 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di 16 unità residenziali e 15 posti auto a Milanofiori Nord;
- per 1.310 migliaia di euro a svalutazioni di beni immobiliari merce;
- per 1.168 migliaia di euro alla vendita di 6 unità abitative e 9 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.

Le svalutazioni di beni immobiliari merce, pari a complessivi 1.310 migliaia di euro, sono riferite all'area di Monza ("Torneamento") di proprietà della società controllata Lenta Ginestra per 586 migliaia di euro e ad altri immobili minori per la parte residua. Le svalutazioni sono state determinate adeguando il valore di carico dei beni immobiliari al presunto valore di realizzo al 31 dicembre 2016, determinato principalmente sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno infatti provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al generale andamento del mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa. Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment ha condotto alle ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore indicate nella Nota 9.

5. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce include i costi di edificazione degli immobili di sviluppo classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente all'edificio U16 nel comparto di Milanofiori Nord, la cui edificazione è stata completata alla fine del mese di ottobre con la consegna al tenant.

6. Altri costi per servizi

Ammontano a 5.903 migliaia di euro (6.353 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Emolumenti ad amministratori	899	965
Prestazioni tecniche e amministrative	818	813
Manutenzioni	580	822
Servizi di fornitura gas per teleriscaldamento	509	577
Spese legali e notarili	466	470
Altre utenze	441	482
Spese condominiali e comprensoriali	405	539
Commissioni e spese bancarie	269	277
Commissioni e spese di intermediazione	260	176
Assicurazioni	227	176
Prestazioni revisioni contabili	201	201
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	113	63
Emolumenti a sindaci	80	83
Spese pulizia immobili	69	96
Perizie	61	60
Altri costi	505	553
TOTALE	5.903	6.353

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

La riduzione nelle spese di manutenzione è principalmente attribuibile ad alcuni interventi un-tantum effettuati nel corso del 2015 nei complessi di proprietà a Milanofiori Nord e via Darwin a Milano.

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

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

La voce “Commissioni e spese di intermediazione” si incrementa in ragione delle maggiori cessioni immobiliari perfezionate nel corso del 2016 rispetto all’esercizio precedente.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

7. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 610 migliaia di euro (609 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono relativi ai canoni di locazione ed alle spese della sede di Milano, nonché ad altri affitti ed al noleggio delle macchine d’ufficio ed autovetture.

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2016	31 dic 2015
Canone di locazione e spese:		
- sede di Milano	440	437
- altri affitti	65	72
Canoni di noleggio:		
- autovetture	59	53
- macchine d'ufficio	46	47
TOTALE	610	609

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

8. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 2.967 migliaia di euro (2.963 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2016	31 dic 2015
Salari e stipendi	2.121	2.113
Oneri sociali	676	684
Costi per TFR	163	160
Altri costi per il personale	7	6
TOTALE	2.967	2.963

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

Al 31 dicembre 2016 i dipendenti del Gruppo risultano pari a 42 unità (46 unità al 31 dicembre 2015).

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

	31 dic 2016	31 dic 2015
Categoria:		
- dirigenti	4	6
- quadri	12	12
- impiegati	23	25
- operai	3	3
TOTALE	42	46

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

9. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 6.173 migliaia di euro (5.991 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2016	31 dic 2015
Ammortamento attività materiali	6.221	6.220
Ammortamento attività immateriali	44	43
Svalutazioni (ripristini di valore)	(92)	(272)
TOTALE	6.173	5.991

I ripristini di valore ammontano a 92 migliaia di euro (272 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono all'adeguamento del valore di carico di un investimento immobiliare al valore di mercato al 31 dicembre 2016.

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

Ad eccezione di quanto riportato alla nota 4, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio soprattutto in ragione del fatto che allo stato attuale il livello delle quotazioni di borsa è fortemente influenzato in senso negativo dalla generale situazione macroeconomica e di mercato.

10. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 11 migliaia di euro (positivo per 1.022 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Il valore dello scorso esercizio si riferiva integralmente ad un provento di natura non ricorrente originato da accantonamenti di esercizi pregressi rivelatisi eccedenti a seguito di un accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 2.506 migliaia di euro (2.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2016	31 dic 2015
IMU	1.606	1.640
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	305	242
Altre imposte e tasse	348	358
Altre spese	247	244
TOTALE	2.506	2.484

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

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 238 migliaia di euro (negativo per 182 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) imputabile all'integrale svalutazione della partecipazione nella società collegata Rende One Srl oltre che ai risultati negativi, pro quota, conseguiti dalle altre società collegate e joint venture, valutate con il metodo del patrimonio netto. Tale voce può essere così dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Rende One srl	(200)	0
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(19)	(17)
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	(17)	(9)
Camabo srl	(2)	(156)
TOTALE	(238)	(182)

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 9.037 migliaia di euro, in diminuzione rispetto ai 10.071 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso controllante	332	127
- interessi attivi verso collegate/consociate	47	40
- proventi vari	154	145
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	533	312
Oneri finanziari		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(307)	(343)
- verso altri	(9.263)	(10.040)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(9.570)	(10.383)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(9.037)	(10.071)

La voce proventi vari è principalmente relativa a quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 82 migliaia di euro nonché agli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari del Gruppo.

La voce "Oneri da crediti ipotecari" riflette il risultato della gestione dell'esercizio dei crediti ipotecari in portafoglio alle società controllate Initium e Brioschi Trading, nonché la valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 9.263 migliaia di euro (10.040 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Nell'esercizio precedente la voce includeva quote negative di inefficacia dei derivati di copertura per 492 migliaia di euro.

Il miglioramento rispetto al 31 dicembre 2015 è dovuto sia alla riduzione dell'esposizione bancaria complessiva che all'andamento dei tassi di interesse.

La stessa voce include altresì gli interessi passivi sui contratti di leasing finanziario per 1.442 migliaia di euro (1.573 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

15. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Imposte correnti	(161)	(443)
Imposte anticipate	(82)	(783)
Imposte differite	19	264
Imposte relative ad esercizi precedenti	2	32
Imposte	(222)	(930)

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

- IRAP per 132 migliaia di euro;
- IRES per 29 migliaia di euro.

Lo scorso esercizio la voce imposte anticipate includeva l'effetto negativo attribuibile all'adeguamento delle attività e passività fiscali differite in seguito alla riduzione dell'aliquota IRES prevista dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge del 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in G.U. n. 302 del 30 dicembre 2015) con effetto dall'esercizio 2017, nonché al rientro di differenze temporanee tra il valore fiscale e contabile di alcuni beni.

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Risultato prima delle imposte	(10.131)	(5.156)
Onere fiscale teorico	(2.786)	(1.418)
Effetti fiscali su differenze permanenti	471	554
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	2.407	1.409
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	92	546
IRAP	132	416
Imposte esercizi precedenti	(2)	(32)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	222	930

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

16. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	31 dic 2016	31 dic 2015
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto dell'esercizio)	(10.354.225)	(6.063.132)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(10.354.225)</u>	<u>(6.063.132)</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	787.664.845	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>787.664.845</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,013)	(0,008)
- Diluito	(0,013)	(0,008)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 6.287 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	39	30	69
Decrementi	0	0	(149)	(149)
Al 31 dicembre 2016	2.984	6.445	1.160	10.589
Ammortamenti accumulati				
Al 1 gennaio 2016	(522)	(2.457)	(954)	(3.933)
Ammortamenti dell'esercizio	(57)	(335)	(87)	(479)
Decrementi per cessioni	0	0	110	110
Al 31 dicembre 2016	(579)	(2.792)	(931)	(4.302)
Valore contabile				
Al 1 gennaio 2016	2.462	3.949	325	6.736
Al 31 dicembre 2016	2.405	3.653	229	6.287

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 5.779 migliaia di euro al 31 dicembre 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 (per il quale si veda la nota 32); come già anticipato nella Relazione 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 al ripristino in tempi ragionevoli, e al successivo mantenimento, della piena occupazione degli immobili del comparto. Nel corso del 2016 sono infatti giunti a scadenza alcuni contratti di affitto relativi al Retail Park di Milanofiori Nord, per il quale è attualmente in corso la completa ricommercializzazione come meglio descritto nella Relazione sulla gestione.

Come previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile.

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

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,9%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato elementi di criticità.

18. Investimenti Immobiliari

Ammontano a 193.263 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	1.249	177	1.426
Decrementi	0	0	0
Al 31 dicembre 2016	203.103	39.319	242.422
Ammortamenti accumulati			
Al 1 gennaio 2016	(23.305)	(18.648)	(41.953)
Ammortamenti dell'esercizio	(3.268)	(2.474)	(5.742)
Decrementi per cessioni	0	0	0
Al 31 dicembre 2016	(26.573)	(21.122)	(47.695)
Svalutazioni			
Al 1 gennaio 2016	(1.481)	(75)	(1.556)
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0
Ripristini di valore	92	0	92
Al 31 dicembre 2016	(1.389)	(75)	(1.464)
Valore contabile			
Al 1 gennaio 2016	177.068	20.419	197.487
Al 31 dicembre 2016	175.141	18.122	193.263

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2016 è riportata nell'Allegato 1.

Gli incrementi sono principalmente attribuibili ad oneri di urbanizzazione relativi a cambi di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari del complesso 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 3.579 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 51.995 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

Al 31 dicembre 2016, il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato sulle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, ammonta a 268 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 193 milioni di euro.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	54.872	4.196	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	56.299	2.983	5% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin a Milano	56.902	5.432	10% (****)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Centro commerciale e uffici a Latina	8.411	1.160	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	507	7%

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

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

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

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

19. Attività immateriali

Ammontano a 820 migliaia di euro (853 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), e si riferiscono per 760 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	increm. (decrem.)	31 dic 2016	31 dic 2015	Incrementi	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2016
Concessioni	1.006	0	1.006	(212)	(18)	(230)	794	776
Software	255	0	255	(203)	(26)	(229)	52	26
Altre imm. Immateriali	37	11	48	(30)	0	(30)	7	18
Totale	1.298	11	1.309	(445)	(44)	(489)	853	820

20. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 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.

21. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic 2016	Valore al 31 dic 2015	Variazioni	% di possesso 31 dic 2016 31 dic 2015	
Camabo srl (*)					
- Costo	46.086	46.086	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.984)	(3.982)	(2)		
	<u>42.102</u>	<u>42.104</u>	<u>(2)</u>		
Generale di Costruzioni srl in liquidazione (**)					
- Costo	3.717	3.717	0	40%	40%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(3.717)	(3.717)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Rende One srl (***)					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	0	(200)		
	<u>0</u>	<u>200</u>	<u>(200)</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>42.112</u>	<u>42.314</u>	<u>(202)</u>		

(*) la quota parte di perdite di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 2 migliaia di euro;

(**) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo ammonta a 4.082 migliaia di euro (4.065 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); la parte eccedente il valore della partecipazione è stata imputata a fondo svalutazione crediti verso società correlate non correnti per 355 migliaia di euro (335 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), nonché per la restante parte a svalutazione dei crediti verso società correlate correnti;

(***) l'investimento è stato integralmente svalutato nell'esercizio in considerazione delle prospettive di recuperabilità futura dello stesso.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2016 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	CAPITALE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro PERCENTUALE DI CONTROLLO	
				DIRETTA	INDIRETTA
Camabo srl	Milano	31 dicembre	Euro 48.450	49,00	
Generale di Costruzioni srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	Euro 50	40,00	
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	Euro 63	20,00	
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	Euro 1.357	17,14	

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

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2016	31 dic 2015
Attività non correnti	93.570	93.619
Attività correnti	83	76
Passività non correnti	(31)	(31)
Passività correnti	(7.699)	(7.738)
Totale netto attività	85.923	85.926
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.102	42.104
Ricavi	173	172
Costi	(177)	(491)
Utile (perdita) netto	(4)	(319)

(*) Camabo srl redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalla controllata Milanofiori 2000. Al 31 dicembre 2016 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a oltre 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,1 milioni di euro.

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

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.841	1.367	29	(4)
Euromilano Spa (**)	312.967	88.809	28.624	(16.760)

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

(**) I dati riportati sono relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2015. Il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori l'esercizio dei diritti patrimoniali (inteso come partecipazione ai risultati economici, distribuzione di dividendi, riserve o attività nette in sede di liquidazione) prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso di utilizzo degli stessi SFP, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua del Gruppo nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

22. Partecipazioni in joint venture

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic 2016	Valore al 31 dic 2015	Variazioni	% di possesso 31 dic 2016 31 dic 2015	
Imm.re Cascina Concorezzo srl (*)					
- Costo	612	592	20	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(576)	(557)	(19)		
	<u>36</u>	<u>35</u>	<u>1</u>		
Fondo Immob. Numeria Sviluppo Imm. (**)					
- Costo	11.600	11.600	0	50%	50%
- (quota parte delle perdite post acq.)	(11.300)	(11.300)	0		
	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>336</u>	<u>335</u>	<u>1</u>		

(*) la quota parte di perdite complessive di pertinenza del Gruppo imputate nell'esercizio ammonta a 19 migliaia di euro;

(**) il valore di 300 migliaia di euro si riferisce a quote richiamate e trova contropartita nella voce di debito verso società correlate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2016 è di seguito esposto:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro				
	SEDE LEGALE	DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO SOCIALE	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 per 11.600 migliaia di euro e che risultano versate dalla Capogruppo per 10.950 migliaia di euro.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria.

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2016	31 dic 2015
Attività non correnti	24.200	26.000
Attività correnti	46	31
Passività correnti	(27.442)	(26.296)
Totale netto attività-fondo immobiliare	(3.196)	(265)
Ricavi	0	0
Costi	(2.938)	(4.249)
Utile (perdita) nette	(2.938)	(4.249)

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

Le attività del Fondo stesso sono rappresentate da un immobile a Modena, mentre le passività sono rappresentate da un mutuo ipotecario concesso da Intesa Sanpaolo. Come già descritto nelle Relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento già nel bilancio al 31 dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2016.

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

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.706	72	20	(39)

23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.529 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		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	6.064 (535)	5.938 (510)
Totale finanziamenti netti	5.529	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 2.202 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.

24. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.478 migliaia di euro (3.577 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	1.930	2.655
Crediti commerciali	863	1.225
Altri crediti	4.258	4.174
(Fondo svalutazione crediti)	(4.573)	(4.477)
TOTALE	2.478	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 500 migliaia di euro (862 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono 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;
- per 363 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (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 (4.210 migliaia di euro).

25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.265 migliaia di euro (3.334 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

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

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRES (stimabili in circa 18.650 migliaia di euro) relative:

- per 3.931 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante ed alcune sue controllate;
- per 14.719 migliaia di euro a costi a deducibilità differita.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Totale al 31-12-16	Tempi di rientro	
		2017	Oltre 2017
Differenze temporanee deducibili	61.331	13.376	47.955 (*)
Perdite fiscali	16.378	0	16.378
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	77.709	13.376	64.333

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

ATTIVITA' CORRENTI

26. Rimanenze

Ammontano a 86.489 migliaia di euro (93.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) di cui 86.482 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2016 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2016 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato sulle valutazioni del perito indipendente CBRE, ammontava a 96 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 86 milioni di euro.

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

- un decremento di 7.020 migliaia di euro per effetto della vendita da parte di Milanofiori 2000 di 16 unità residenziali e 15 relative pertinenze a Milanofiori Nord;
- un incremento di 2.517 migliaia di euro per lavori eseguiti a Milanofiori Nord principalmente relativi all'attività di edificazione dell'edificio U16;
- un decremento di 1.168 migliaia di euro per la cessione di 6 unità abitative e 9 posti auto facenti parte dell'immobile di Cagliari di proprietà della controllata Mip2;
- un decremento di 143 migliaia di euro alla cessione di 2 unità abitative situate a Pioltello (Milano) e ad Assago (Milano) di proprietà della controllata Bright;
- un decremento di 1.310 migliaia di euro per effetto di svalutazioni di alcuni beni immobiliari tra cui l'area di Monza ("Torneamento") di proprietà della società controllata Lenta Ginestra per 586 migliaia di euro e altri immobili minori per la parte residua.

La voce rimanenze è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.377 migliaia di euro (42.785 migliaia di euro al 31 dicembre 2015); l'incremento nel valore del fondo è riconducibile alle menzionate svalutazioni dell'esercizio al netto di utilizzi per vendite di 718 migliaia di euro.

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".

27. 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.

28. Crediti Commerciali

Ammontano complessivamente a 3.000 migliaia di euro (3.168 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.111 migliaia di euro (1.967 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). L'incremento si riferisce principalmente all'accantonamento effettuato nell'esercizio per adeguare il valore nominale dei crediti al loro presumibile valore di realizzo.

29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015
Crediti verso controllanti	8.949	8.115
Crediti verso collegate	46	40
Crediti verso consociate	4.766	3.644
TOTALE	13.761	11.799

I crediti verso controllanti ammontano a 8.949 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 7.599 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 210 migliaia di euro (1.588 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) al beneficio per l'esercizio 2016 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;
- nonché per 1.039 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 4.766 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.

30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 603 migliaia di euro (791 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono prevalentemente a ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su

locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 197 migliaia di euro) nonché ad anticipi a fornitori (200 migliaia di euro).

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 3.413 migliaia di euro (7.344 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2016	31 dic 2015	Variazioni
Depositi bancari	3.400	7.335	(3.935)
Denaro e valori in cassa	13	9	4
TOTALE	3.413	7.344	(3.931)

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

Al 31 dicembre 2016 i depositi bancari ricomprendono 218 migliaia di euro (1.058 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) soggette a vincoli di utilizzo. Tali vincoli sono riferiti a quanto previsto dalle convenzioni bancarie sottoscritte da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alcune sue controllate (200 migliaia di euro) e da Milanofiori 2000 (18 migliaia di euro).

32. 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 nell'esercizio 2016 si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo".

PATRIMONIO NETTO

33. 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 nell'esercizio azioni proprie o della società controllante.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato ammonta a 2.554 migliaia di euro (8.617 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono a utili portati a nuovo per 2.406 migliaia di euro e per 148 migliaia di euro alla riserva legale.

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 10.439 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 10.465 migliaia di euro (negativo per 10.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Tale riserva si riferisce per 10.248 migliaia di euro ai contratti derivati di copertura di Milanofiori 2000 (10.335 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e per 218 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 infatti rilevare che questi ultimi sono stati chiusi nel corso dell'esercizio 2014 e la relativa riserva viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS19, che evidenziano un valore positivo pari a 26 migliaia di euro (positivo per 49 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 39.

34. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 1.410 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 1.297 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 188 migliaia di euro.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 34.767 migliaia di euro (157.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e, come più ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione e nella nota 42, la riduzione della voce in oggetto è dovuta sostanzialmente alla riclassificazione a breve termine di tutto il debito residuo della Convenzione bancaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e di alcune società controllate, in quanto potenzialmente richiedibile dalle controparti bancarie, sebbene alla data della redazione del presente bilancio non si segnalino manifestazioni in tale senso.

La voce in oggetto include pertanto le quote a lungo termine dei seguenti finanziamenti:

- per 34.092 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 24.605 migliaia di euro;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 190.000 migliaia di euro;
 - risultano in essere tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sulla tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2016 di 33,6 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 31 dicembre 2016 i suddetti parametri risultano rispettati;
- per 319 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 264 migliaia di euro.
- per 356 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;

Si precisa che al 31 dicembre 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	38.216	38.887	0	38.887	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (***)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.547	450	356	806	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.596	2.105	0	2.105	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.411	2.310	0	2.310	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.679	2.747	0	2.747	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	42.102	35.495	0	35.495	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	2.555	405	0	405	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.779	3.972	0	3.972	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.100	52	0	52	mutuo ipotecario	2017	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.150	217	971	1.188	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	56.299	2.067	34.092	36.159	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.877						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	51.995	2.052	42.742	44.794	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	563	13	319	332	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	4.030	0	4.030	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	11.328	0	11.328	mutuo ipotecario	2024	covenant (***)
			24.251	0	24.251	mutuo ipotecario (*)	2024	
			242.602	130.381	78.480	208.861		

(*) 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

36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2016 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
A. Cassa	13	9
B. Altre disponibilità liquide	3.400	7.335
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.430	7.361
E. Crediti finanziari correnti	7.599	6.000
F. Debiti bancari correnti	78	160
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	128.144	11.056
H. Altri debiti finanziari correnti	2.302	2.355
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	130.524	13.571
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	119.495	210
K. Debiti bancari non correnti	34.767	157.938
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	56.597	59.088
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	91.364	217.026
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	210.859	217.236
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	218.475	223.253
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante)	(7.599)	(6.000)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	210.859	217.236

37. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 46.106 migliaia di euro (48.481 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 43.804 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 33.626 migliaia di euro);
- 2.302 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 44.794 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione con scadenza 2028 stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano); è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2016 di 29,7 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 1.188 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria con scadenza 2018 relativo all'immobile "Il Feudo" a Quartu S. Elena (Cagliari) di S'Isca Manna;

- per 124 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo ad apparecchiature informatiche stipulato nel mese di luglio 2015 dalla controllante Brioschi Sviluppo Immobiliare, con scadenza 2020.

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 2016 pari a 1.400 migliaia di euro, oltre IVA.

38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 1.323 migliaia di euro (1.596 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro					
	31-dic-15	Incrementi	Riclass.	Decrementi	31-dic-16
Fondo per rischi e contenziosi in essere	203	0	0	(11)	192
Fondo oneri futuri	415	19	0	0	434
Altri fondi	978	0	(281)	0	697
TOTALE	1.596	19	(281)	(11)	1.323

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

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

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

Il decremento dell'esercizio è principalmente riconducibile alla riclassifica alla voce "debiti tributari" di un'imposta su beni immobiliari oggetto di una richiesta di pagamento.

39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.308 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 31 dicembre 2016.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso dell'esercizio 2016 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2015	1.354
Accantonamenti	163
(Utili)/Perdite attuariali	23
TFR trasferito e utilizzato	(232)
Saldo al 31 dicembre 2016	1.308

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

Ipotesi attuariali	2016	2015
Tasso di attualizzazione	1,31%	2,03%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	1,50%	1,50% per il 2016 1,80% per il 2017 1,70% per il 2018 1,60% per il 2019 2,00% dal 2020 in poi
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	Variazione passività
Tasso di turnover + 1%	(9)
Tasso di turnover - 1%	10
Tasso di inflazione + 0,25%	21
Tasso di inflazione - 0,25%	(21)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(28)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	29

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

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost 2016	78
Duration del piano medio	14,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	60
2	59
3	60
4	61
5	62

40. Passività per imposte differite

Ammontano a 418 migliaia di euro (423 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente alle differenze sorte a seguito dell'adozione dei criteri di rappresentazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali e agli effetti fiscali delle scritture di consolidamento.

41. Altre passività non correnti

Ammontano a 16.388 migliaia di euro (15.981 migliaia di euro del 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 12.793 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (12.962 migliaia di euro al 31 dicembre 2015);
- per 1.914 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 1.081 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.052 migliaia di euro al 31 dicembre 2015);
- per 403 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);
- per 195 migliaia di euro alle quote di debiti verso il Comune di Milano per oneri di urbanizzazione esigibili oltre l'esercizio, in quanto oggetto di rateizzazione.

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 128.222 migliaia di euro rispetto a 11.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

Come già descritto nella Relazione sulla gestione, a seguito dell'improvvisa e imprevista interruzione di alcune trattative in essere per la cessione di asset immobiliari di proprietà di società controllate, il cui perfezionamento era originariamente programmato entro l'esercizio, la Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016 derivanti dalla convenzione bancaria sottoscritta dalla stessa e da alcune società controllate.

Pertanto, la totalità dei debiti residui afferenti alla Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi Sviluppo Immobiliare e da alcune società controllate, pari a complessivi 125.619 migliaia di euro (105.795 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare spa), sono stati classificati nel presente bilancio consolidato come esigibili entro l'esercizio in quanto scaduti (4.390 migliaia di euro, interamente riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare) ovvero potenzialmente richiedibili dalle controparti bancarie in ragione delle previsioni contrattuali (121.225 migliaia di euro di cui 101.405 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Nello specifico le menzionate posizioni debitorie sono relative:

- per 38.887 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 35.495 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - 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 24.251 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - 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 11.328 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;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenants) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;

- per 2.105 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;

- per 2.310 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 2.747 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 3.972 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 4.030 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2023;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 405 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;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.648 migliaia di euro;
- per 52 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo di S'Isca Manna a valere sugli immobili di Pula denominato "Le Arcate". Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2017;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 2.200 migliaia di euro;
- per 32 migliaia di euro al residuo del mutuo di S'Isca Manna a valere su una unità abitativa a Domus De Maria. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2019;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 4.191 migliaia di euro.

Per completezza di informativa si segnala che il 30 giugno 2016 è stato rimborsato il 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 voce in oggetto include inoltre la quota a breve dei finanziamenti non inclusi nella Convenzione pari a complessivi 2.530 migliaia di euro, come di seguito dettagliati:

- 2.067 migliaia di euro relativi alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- 450 migliaia di euro relativi alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Brioschi Sviluppo Immobiliare sul complesso immobiliare di via Darwin, Edificio 8;
- 13 migliaia di euro relativi alla quota a breve del residuo mutuo ipotecario stipulato dalla controllata Bright.

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

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

La voce include infine:

- conti correnti passivi per 50 migliaia di euro che si riferiscono per 49 migliaia di euro alla controllata Milanofiori 2000 e per 1 migliaia di euro alla controllata Lenta Ginestra;
- 28 migliaia di euro di interessi maturati e non ancora liquidati.

43. Debiti Commerciali

Ammontano a 21.626 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.

Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo, al 31 dicembre 2016 risultano scadute posizioni per complessivi 4,4 milioni di euro (0,8 milioni di euro relativi a Brioschi), di cui 1,8 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi). Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori, ad eccezione di due decreti ingiuntivi su posizioni oggetto di contestazione (complessivi 1,1 milioni di euro), uno dei quali è stato oggetto di definizione transattiva nel corso del mese di dicembre, con rinuncia da parte della controparte del credito contestato di 0,2 milioni di euro e conseguente estinzione del giudizio pendente.

Come già descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio" nel mese di marzo 2017, nell'ambito della definizione finale di tutte le questioni ancora pendenti tra le diverse società del gruppo Brioschi e *ZH – General Construction Company Spa in fallimento ("ZH")*, le società controllate Bright Srl e Milanofiori 2000 Srl hanno stipulato congiuntamente un atto transattivo con *ZH*. Gli accordi hanno previsto, tra le altre, la definizione di posizioni debitorie scadute e in contestazione per 0,6 milioni di euro.

Alla data della presente relazione, risultano inoltre in corso di determinazione e/o formalizzazione alcuni accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento.

44. Debiti tributari

Ammontano a 5.556 migliaia di euro (4.446 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 4.303 migliaia di euro a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce per 4.124 migliaia di euro (di cui 1.236 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) a debiti scaduti relativi agli esercizi 2011, 2012, e al saldo IMU 2016 nonchè 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 794 migliaia di euro a debiti per IRAP; tale importo ricomprende debiti scaduti per 569 migliaia di euro ed è relativo (i) all'imposta corrente pari a 132 migliaia di euro (di cui risultano scaduti 120 migliaia di euro), (ii) all'IRAP 2015 pari a 449 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 281 migliaia di euro al debito per un'imposta su beni immobiliari oggetto di una richiesta di pagamento, attualmente sospesa ed in corso di definizione;
- per 160 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 15 migliaia di euro a debiti per IRES.

45. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Debiti verso controllanti	818	605
Debiti verso consociate	617	331
Debiti verso collegate e joint venture	650	650
TOTALE	2.085	1.586

I debiti verso controllanti ammontano a 818 migliaia di euro e si riferiscono per 543 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi Spa per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 617 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.

46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.888 migliaia di euro (6.330 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 1.098 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;
- per 1.663 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 888 migliaia di euro (773 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 318 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 417 migliaia di euro (257 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti per spese comprensoriali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 219 migliaia di euro (213 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a debiti verso istituti di previdenza;

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

Classi di strumenti finanziari

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

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2016	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	NOTE
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	5.577	1.930	7.507	23-24
Crediti commerciali	0	7.881	0	7.881	24-28-29
Attività Finanziarie correnti	17	9.983	0	10.000	27-29-30
Disponibilità liquide	0	3.413	0	3.413	31
Totale	17	26.854	1.930	28.801	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2016	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	NOTE
Debiti verso banche a M/LT	0	0	34.767	34.767	35
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	43.804	43.804	37
Altre passività finanziarie M/LT	0	12.793	0	12.793	41
Debiti verso banche	0	0	128.222	128.222	42
Debiti verso leasing finanziari	0	0	2.302	2.302	37
Debiti verso fornitori	0	0	21.626	21.626	43
Altre passività finanziarie	0	0	2.085	2.085	45
Totale	0	12.793	232.806	245.599	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Valori espressi in migliaia di euro				
	Attività al Fair Value rilevato a conto economico	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Altri crediti e attività Finanziarie (non correnti)	0	5.488	2.655	8.143	23-24
Crediti commerciali	0	7.289	0	7.289	24-28-29
Attività Finanziarie correnti	17	8.918	0	8.935	27-29-30
Disponibilità liquide	0	7.344	0	7.344	31
Totale	17	29.039	2.655	31.711	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Valori espressi in migliaia di euro				
	Passività al Fair Value rilevato a conto economico	Strumenti finanziari derivati con finalità di copertura	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	NOTE
Debiti verso banche a M/LT	0	0	157.938	157.938	35
Debiti verso leasing finanziari a M/LT	0	0	46.126	46.126	37
Altre passività finanziarie M/LT	0	12.962	0	12.962	41
Debiti verso banche	0	0	11.216	11.216	42
Debiti verso leasing finanziari	0	0	2.355	2.355	37
Debiti verso fornitori	0	0	22.513	22.513	43
Altre passività finanziarie	0	0	1.586	1.586	45
Totale	0	12.962	241.734	254.696	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016	Valori espressi in migliaia di euro				
	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e Finanziamenti	451	0	0	451	14
Attività al costo ammortizzato	(307)	0	0	(307)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	82	138	220	14-33
Passività al costo ammortizzato	(9.263)	0	0	(9.263)	14
Totale	(9.119)	82	138	(8.899)	

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Valori espressi in migliaia di euro				
	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività Fair Value detenute per la negoziazione	0	0	0	0	
Investimenti detenuti sino a scadenza	0	0	0	0	
Crediti e Finanziamenti	312	0	0	312	14
Attività al costo ammortizzato	(343)	0	0	(343)	14
Attività disponibili per la vendita	0	0	0	0	
Passività Fair Value	0	(492)	1.772	1.280	14-33
Passività al costo ammortizzato	(9.548)	0	0	(9.548)	14
Totale	(9.579)	(492)	1.772	(8.299)	

Fair value di attività e passività finanziarie

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

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

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

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla nota 41) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2016				
Strumenti finanziari derivati	0	12.793	0	12.793
Totale passività	0	12.793	0	12.793
	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 metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

Politiche di gestione dei rischi

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

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

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

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

Rischio di liquidità

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2016	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	162.989	125.663	5.276	19.049	29.932	179.920	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.793	0	0	0	12.793	12.793	41
Debiti verso leasing finanziari	46.106	0	4.058	16.063	40.144	60.265	37
Debiti verso fornitori	21.626	0	21.626	0	0	21.626	43
Altre passività finanziarie	2.085	0	2.085	0	0	2.085	45
Totale	245.599	125.663	33.045	35.112	82.869	276.689	

(*) i debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 121.225 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito come già ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione ed alle note 35 e 42.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	169.154	0	16.691	101.919	81.878	200.488	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.962	0	0	0	12.962	12.962	41
Debiti verso leasing finanziari	48.481	0	4.182	16.379	43.885	64.446	37
Debiti verso fornitori	22.513	0	22.513	0	0	22.513	43
Altre passività finanziarie	1.586	0	1.586	0	0	1.586	45
Totale	254.696	-	44.972	118.298	138.725	301.995	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	162.989	125.663	2.559	9.893	24.874	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.793	0	0	0	12.793	41
Debiti verso leasing finanziari	46.106	0	2.302	10.178	33.626	37
Debiti verso fornitori	21.626	0	21.626	0	0	43
Altre Passività Finanziarie	2.085	0	2.085	0	0	45
Totale	245.599	125.663	28.572	20.071	71.293	

(*) i debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 121.225 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito come già ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione ed alle note 35 e 42.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	169.154	0	11.218	85.003	72.933	35-42
Debiti verso altri finanziatori	12.962	0	0	0	12.962	41
Debiti verso leasing finanziari	48.481	0	2.354	10.090	36.037	37
Debiti verso fornitori	22.513	0	22.513	0	0	43
Altre Passività Finanziarie	1.586	0	1.586	0	0	45
Totale	254.696	-	37.671	95.093	121.932	

Rischio di tasso di interesse

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

Sensitivity Analysis

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

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

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2016	(773)	773	1.320	(1.341)	547	(568)
2015	(806)	806	1.487	(1.448)	681	(642)

Rischio di credito

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

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2016	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	7.381	1.644	3.363	5.007	1.967
Crediti commerciali a MLT	500	0	0	0	363
Totale	7.881	1.644	3.363	5.007	2.330
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	7.507				
Attività Finanziarie correnti	10.000				
Disponibilità liquide	3.413				
Totale	20.920				

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

48. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 29.013 migliaia di euro (35.116 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono:

- per 20.000 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2015) alla fideiussione rilasciata alla società Finsec per l'eventuale integrazione di prezzo per l'acquisto di Istedin (società proprietaria dell'area di Monza, fusa in Lenta Ginestra a far data dal 29 marzo 2010). La menzionata integrazione prezzo si attiverebbe solo nel caso di approvazione di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, ipotesi peraltro remota considerando l'attuale orientamento dell'amministrazione comunale contrario allo sviluppo edificatorio dell'area. 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 8.613 migliaia di euro (14.716 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio Iva per la compensazione di crediti Iva di Gruppo;
- per 400 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2015) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 33.634 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.

49. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla gestione. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2016 e 2015 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31-dic-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	24.619	38	10	953	1.001	4%
Altri ricavi e proventi	2.445	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	400	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(7.039)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.517)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.903)	(157)	0	(2.088)	(2.245)	38%
Costi per godimento beni di terzi	(610)	(57)	0	(440)	(497)	81%
Costi per il personale	(2.967)	0	0	(553)	(553)	19%
Ammortamenti e svalutazioni	(6.173)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	11	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(216)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.506)	0	0	(2)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(856)	(176)	10	(2.130)	(2.296)	-(268%)
Risultato da partecipazioni	(238)	0	(238)	0	(238)	100%
Proventi finanziari	533	332	47	0	379	71%
Oneri finanziari	(9.570)	0	0	(12)	(12)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(10.131)	156	(181)	(2.142)	(2.167)	21%
Imposte dell'esercizio	(222)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.353)	156	(181)	(2.142)	(2.167)	21%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.353)	156	(181)	(2.142)	(2.167)	21%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 725 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 73 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 (899 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (509 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 Milanesi (società sottoposta a comune controllo della controllante Bastogi).

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

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	31-dic-15	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.442	42	15	1.121	1.178	5%
Altri ricavi e proventi	6.973	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	6.242					
Variazioni delle rimanenze	(7.378)	0	0	0	0	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(330)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.353)	(143)	0	(1.873)	(2.016)	32%
Costi per godimento beni di terzi	(609)	(55)	0	(437)	(492)	81%
Costi per il personale	(2.963)	0	0	(574)	(574)	19%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.991)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	1.022	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	1.022					
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(232)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.484)	(1)	0	(1)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	5.097	(157)	15	(1.764)	(1.906)	(37%)
Risultato da partecipazioni	(182)	0	(182)	0	(182)	100%
Proventi finanziari	312	127	39	1	167	54%
Oneri finanziari	(10.383)	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.156)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	37%
Imposte dell'esercizio	(930)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.086)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	32%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.086)	(30)	(128)	(1.763)	(1.921)	32%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
	31-dic-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	6.287	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	193.263	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	820	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.448	0	42.448	0	42.448	100%
Crediti verso società correlate	5.529	0	5.529	0	5.529	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.478	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.265	0	0	0	0	0%
Totale	254.090	0	47.977	0	47.977	19%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	86.489	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.000	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	13.761	8.949	46	4.766	13.761	100%
Altri crediti ed attività correnti	603	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	3.413	0	0	0	0	0%
Totale	107.283	8.949	46	4.794	13.789	13%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	361.373	8.949	48.023	4.794	61.766	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

	31-dic-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	(10.439)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.354)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	96.276	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.410				0	
PATRIMONIO NETTO	97.686	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	34.767	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.804	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.323	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.308	0	0	244	244	19%
Passività per imposte differite	418	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	16.388	0	0	0	0	0%
Totale	98.008	0	0	244	244	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	128.222	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.302	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	21.626	0	0	1.124	1.124	5%
Debiti tributari	5.556	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.085	818	650	617	2.085	100%
Altri debiti e passività correnti	5.888	0	0	1.155	1.155	20%
Totale	165.679	818	650	2.896	4.364	3%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	263.687	818	650	3.140	4.608	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	361.373	818	650	3.140	4.608	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	Valori espressi in migliaia di euro					
	31 dic. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	3.837	(1.568)	-41%	(3.562)	(6.878)	193%
- di cui non ricorrente	400			0		
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	3.101	(97)	-3%	1.320	(143)	-11%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(10.869)	365	-3%	(14.247)	(3.904)	27%

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro	
	2016	2015
Amministratori (*)	1.366	1.460
Sindaci	80	83
Totale compensi	1.446	1.543

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

Nell'esercizio 2016 i compensi, spettanti agli ulteriori dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa, ossia a chi ha avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività del Gruppo e che non ha ruoli di amministrazione all'interno del Gruppo, ammontano a 87 migliaia di euro.

51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Matteo Cabassi

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

<i>(Euro/000)</i>	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016
Revisione contabile e servizi di attestazione				
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.	[1] [2]	82
	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	Società controllate	[2]	119
Altri servizi				0
Totale				201

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

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE AL 31 DICEMBRE 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	5.779	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	6.402
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	5.779				6.402
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	38.216	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	(1)	268.118
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.679	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.596	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.547	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.145	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.227	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.492	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.411	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.579	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.800	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	54.872	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	56.299	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	193.263				
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	10.508
Bright srl	500	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	
Bright srl	81	Immobile in via Cybo 22 - Roma	Trading	(4)	
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	620	Immobile in via Eschilo, Roma	Trading	(1)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	563	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	2.040	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.150	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.615	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	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.734	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.870	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	4.634	Edificio U16 ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	10.753	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	2.555	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(2)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.630	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	86.482				95.995
TOTALE GENERALE	285.524				370.515

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2016
- (2) Valore di realizzo
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2016
- (4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

LE IMPRESE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE AL 31 DICEMBRE 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 ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato nel corso dell'esercizio 2016.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 23 marzo 2017



Matteo Cabassi
(Amministratore Delegato)



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

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

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato

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

Responsabilità della società di revisione

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

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Aucona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Richiamo di informativa

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2016.

Milano, 7 aprile 2017

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Giovanni Andrea Toselli
(Revisore legale)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

109° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2016**

(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2017)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

Valori espressi in euro			
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	5.580.705	5.315.300
Altri ricavi e proventi	2	1.358.454	116.577
- di cui non ricorrenti		400.000	0
Variazione delle rimanenze	3	(135.000)	(150.000)
Costi per servizi	4	(2.030.290)	(2.238.604)
Costi per godimento beni di terzi	5	(343.248)	(332.540)
Costi per il personale	6	(1.611.898)	(1.609.829)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(1.913.523)	(1.870.270)
Accantonamenti	8	11.487	1.021.850
- di cui non ricorrenti		0	1.021.850
Altri costi operativi	9	(757.304)	(662.444)
RISULTATO OPERATIVO		159.383	(409.960)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	10	(4.331.090)	(1.796.607)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	3.000.000	8.215.000
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(3.417.757)	(4.605.487)
UTILE (PERDITE) PRIMA DELLE IMPOSTE		(4.589.464)	1.402.946
Imposte dell'esercizio	13	138.448	1.560.398
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(4.451.016)	2.963.344
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(4.451.016)	2.963.344

(*) Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto Economico della Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Conto Economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 41.

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro			
Descrizione	Note	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Utile / (perdita) dell'esercizio		(4.451.016)	2.963.344
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	26	(7.902)	84.647
Effetto fiscale relativo		0	0
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		(7.902)	84.647
Totale Altri Utili / (perdite), al netto dell'effetto fiscale		(7.902)	84.647
Totale Utili / (perdite) complessivi		(4.458.918)	3.047.991

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	Note	31 dic. 2016	31 dic. 2015
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	161.181	214.303
Investimenti immobiliari	15	65.372.210	65.945.844
Attività immateriali	16	17.291	27.688
Partecipazioni	17	126.775.830	131.875.532
Crediti verso società correlate	18	6.612.585	6.553.877
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	1.391.391	2.125.355
Totale		200.330.488	206.742.599
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	20	6.767.740	6.902.740
Crediti commerciali	21	786.258	1.126.588
Crediti verso società correlate	22	20.988.334	19.433.335
Altre attività correnti	23	214.432	247.355
Disponibilità liquide	24	1.937.738	1.669.143
Totale		30.694.502	29.379.161
Attività non correnti detenute per la vendita	25	0	1.226.260
TOTALE ATTIVITA'		231.024.990	237.348.020

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA'	Note	31 dic. 2016	31 dic. 2015
PATRIMONIO NETTO	26		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Riserve di risultato		2.963.344	0
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		76.745	84.647
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.451.016)	2.963.344
PATRIMONIO NETTO		113.103.747	117.562.665
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	27	355.816	102.299.335
Debiti da leasing finanziari	29	90.684	121.705
Fondi rischi ed oneri	30	592.310	623.059
Fondo trattamento di fine rapporto	31	828.319	870.132
Passività per imposte differite	32	2.042.404	1.959.473
Altre passività non correnti	33	949.017	717.765
Totale		4.858.550	106.591.469
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	34	106.245.287	7.429.873
Debiti da leasing finanziari	29	32.536	32.464
Debiti commerciali	35	1.307.043	1.039.276
Debiti tributari	36	1.317.655	1.040.833
Debiti verso società correlate	37	2.256.800	1.856.608
Altre passività correnti	38	1.903.372	1.794.832
Totale		113.062.693	13.193.886
TOTALE PASSIVITA'		117.921.243	119.785.355
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		231.024.990	237.348.020

Variazioni nei conti di patrimonio netto

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2014	205.657	(90.804)	(338)	114.515
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		2.963	85	3.048
Riduzione del capitale sociale	(91.142)	90.804	338	0
Valori al 31 dicembre 2015	114.515	2.963	85	117.563

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Capitale	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Valori al 31 dicembre 2015	114.515	2.963	85	117.563
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio		(4.451)	(8)	(4.459)
Valori al 31 dicembre 2016	114.515	(1.488)	77	113.104

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2016	31 dic. 2015
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.451)	2.963
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	11	(3.000)	(8.215)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	10	4.331	1.797
Proventi finanziari da attività di investimento		(1.028)	(814)
Oneri finanziari		4.446	5.419
Imposte sul reddito	13	(138)	(1.560)
Ammortamenti e svalutazioni	7	1.914	1.870
Accantonamenti (rilascio) fondi		80	(933)
Svalutazione magazzino		135	150
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	(874)	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		1.088	3.367
Incremento (decremento) delle passività correnti		996	(1.458)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		171	(543)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		3.670	2.043
<i>- di cui non ricorrente</i>		<i>400</i>	<i>0</i>
Oneri finanziari corrisposti		(1.303)	(3.585)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		2.367	(1.542)
<i>- di cui non ricorrente</i>		<i>400</i>	<i>0</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(499)	(115)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		1.232	1.215
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(211)	(155)
Dividendi incassati		700	6.090
Incassi da cessioni di immobili di investimento		1.600	500
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		2.822	7.535
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazioni delle passività verso istituti finanziari		(5.280)	(3.757)
Variazione delle altre passività finanziarie		(5)	(690)
Variazione delle attività finanziarie		365	(3.904)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(4.920)	(8.351)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		269	(2.358)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		1.669	4.027
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.938	1.669

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

(*) Ai sensi della Delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Rendiconto Finanziario della Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 41.

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2016	di cui parti correlate	31 dic. 2015	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.581	284	5.315	247
Altri ricavi e proventi	1.358	57	117	58
- di cui non ricorrenti	400	0	0	0
Variazione delle rimanenze	(135)	0	(150)	0
Costi per servizi	(2.030)	(929)	(2.239)	(979)
Costi per godimento beni di terzi	(343)	(317)	(333)	(310)
Costi per il personale	(1.612)	(553)	(1.610)	(574)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.914)	0	(1.870)	0
Accantonamenti	11	0	1.022	0
- di cui non ricorrenti	0	0	1.022	0
Altri costi operativi	(757)	(55)	(662)	(3)
RISULTATO OPERATIVO	159	(1.513)	(410)	(1.561)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.331)	(4.331)	(1.797)	(1.797)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	3.000	3.000	8.215	8.215
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(3.417)	(4)	(4.605)	(775)
UTILE (PERDITE) PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.589)	(2.848)	1.403	4.082
Imposte dell'esercizio	138	0	1.560	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.451)	(2.848)	2.963	4.082
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.451)	(2.848)	2.963	4.082

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

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2016	31 dic. 2015	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 41)	Di cui parti correlate (Nota 41)
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.451)		2.963
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	11	(3.000)		(8.215)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	10	4.331		1.797
Proventi finanziari da attività di investimento		(1.028)		(814)
Oneri finanziari		4.446		5.419
Imposte sul reddito	13	(138)		(1.560)
Ammortamenti e svalutazioni	7	1.914		1.870
Accantonamenti (rilasci) fondi		80		(933)
Svalutazione rimanenze		135		150
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	2	(874)		0
Decremento (incremento) delle rimanenze		0		0
Decremento (incremento) delle attività correnti		1.088	1.444	3.367
Incremento (decremento) delle passività correnti		996	1.090	(1.458)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		171		(543)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		3.670	2.534	2.043
- di cui non ricorrente		400		0
Oneri finanziari corrisposti		(1.303)		(3.585)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		2.367	2.534	(1.542)
- di cui non ricorrente		400		0
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
Proventi finanziari percepiti		0	0	0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(499)		(115)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		1.232	1.232	1.215
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(211)	(656)	(155)
Dividendi percepiti		700	700	6.090
Incassi da cessioni di immobili di investimento		1.600		500
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		2.822	1.276	7.535
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazioni delle passività finanziarie verso Istituti Bancari		(5.280)		(3.757)
Variazione delle altre passività finanziarie		(5)	(5)	(690)
Variazione delle attività finanziarie		365	365	(3.904)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(4.920)	360	(8.351)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		269		(2.358)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		1.669		4.027
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		1.938		1.669

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente.

Il bilancio di esercizio della società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la società. I prospetti di Conto economico e della Situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il Prospetto di Conto economico complessivo, il Rendiconto finanziario, il Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2016.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2016 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, il Gruppo ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della capogruppo è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è redatto sulla base del principio del costo storico.

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, pur in presenza di fattori di incertezza principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e modi ipotizzati dei piani operativi nonché all'accoglimento delle richieste presentate agli istituti di credito nel mese di gennaio 2017, il tutto meglio descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze - Rischio di liquidità" cui si rinvia, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del presente bilancio separato.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 marzo 2017.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finan-

ziaria, la società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

Sempre con riferimento alla sopraccitata Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006, si precisa che sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, qualora esistenti, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

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

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

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

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

Interessi e oneri finanziari

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

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

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

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni com-

posti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

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

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

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

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

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

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

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

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

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

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Investimenti immobiliari

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

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

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

Attività immateriali

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, etc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 6,35% ed il 13,2%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch'essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 6% ed il 7,25%.

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

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

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

L'adeguamento del *fair value* in periodi successivi viene riconosciuto direttamente nel patrimonio netto.

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

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

Crediti ed altre attività finanziarie

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

I titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti non performing (NPL), inclusi nell'attivo non corrente sono anch'essi valutati al costo di acquisizione (rappresentativo del *fair value*) inclusivo dei costi accessori e successivamente al loro costo ammortizzato, ridotto di eventuali perdite di valore.

L'eventuale perdita di valore dei titoli è rappresentata dalla differenza tra le previsioni dei flussi netti di cassa attesi dai portafogli NPL sottostanti alla data di acquisizione dei titoli, e le previsioni dei flussi dei medesimi portafogli, aggiornate alla data di preparazione del bilancio, dove entrambe le previsioni sono scontate al tasso di rendimento effettivo determinato alla data di acquisizione dei titoli stessi.

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

Rimanenze

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

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

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Attività non correnti detenute per la vendita

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

Passività finanziarie

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

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

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

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono rilevati in bilancio al loro valore nominale.

Stime ed assunzioni

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

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

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni, in considerazione della natura di "veicoli immobiliari" delle stesse sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi Sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi Sociali.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi (2)	Da soc. controllate e collegate (3)
Luigi Arcangelo Pezzoli	Presidente	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	157.000				14.049
Matteo Giuseppe Cabassi	Amministratore Delegato	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	307.000			121.896	88.590
Mariateresa Diana Salerno	Consigliere	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			9.500	
Marco Abramo Lanza	Consigliere	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			6.000	
Giuseppe Di Giovanna	Consigliere	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000	2.604		106.500	3.000
Anna Elisabet Nyquist	Consigliere	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	7.000			6.000	
Daniele Conti	Consigliere	14/11/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2016	918			787	
Fabrizio Natale Pietro Colombo	Consigliere	01/01/16 - 13/05/16	dimesso	2.570			2.203	

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella società
- (2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
- (3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	Da soc. controllate e collegate
Roberto Santagostino	Presidente del Collegio	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	20.000	
Roberto Castoldi	Sindaco Effettivo	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	15.000	2.000
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/16 - 31/12/16	ass.approv. bil. 31/12/2017	15.000	10.500

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2016 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede in Milano via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2016. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

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 sezioni del prospetto di conto economico complessivo.

L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

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 separato.

Modifiche allo IAS 27 – Metodo del patrimonio netto nel bilancio separato. Le modifiche consentono l'utilizzo del metodo del patrimonio netto nel bilancio separato per la contabilizzazione delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e joint venture. Le modifiche chiariscono inoltre alcuni aspetti relativi alle cosiddette Investment Entities. In particolare, quando una società cessa di essere una investment entity, essa deve rilevare la partecipazioni in società controllate in accordo con lo IAS 27, mentre quando lo diviene deve rilevare le partecipazioni in imprese controllate al fair value con variazioni a conto economico. L'applicazione delle modifiche non ha comportato effetti nel presente bilancio separato.

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 separato.

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 separato.

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 separato.

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 separato.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS/Interpretazioni, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2016 si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 28 maggio 2014 è stato approvato il principio *IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti* che richiede alle società di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali prodotti

o servizi. Il nuovo standard introduce una metodologia articolata in cinque “passi” per analizzare le transazioni e definire la rilevazione dei ricavi con riferimento tanto al timing quanto all’ammontare degli stessi. Fra i prevedibili impatti, l’applicazione del nuovo principio potrà comportare una diversa tempistica (anticipata o differita rispetto ai principi attualmente in vigore) di riconoscimento dei ricavi, nonché l’applicazione di diversi metodi (ad esempio il riconoscimento dei ricavi over time in luogo del riconoscimento puntuale o viceversa). Il nuovo principio richiede anche ulteriori informazioni circa la natura, l’ammontare, i tempi e l’incertezza circa i ricavi e i flussi finanziari derivanti dai contratti con i clienti. Esso deve essere applicato per i periodi annuali che avranno inizio il o dopo il 1° gennaio 2018 ed è consentita l’applicazione anticipata. Gli Amministratori non sono in grado di fornire una stima ragionevole circa la significatività o meno del nuovo principio sul bilancio separato della Società fino al completamento di un’analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

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

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

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

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

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

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

Nel mese di febbraio 2016 è stata pubblicata una modifica allo IAS 7 – *Statement of cash flows* che fa parte del progetto dello IASB di Iniziativa di informativa e introduce la previsione di una informativa addizionale che permetterà agli utilizzatori dei bilanci di valutare le variazioni nelle passività generate dall’attività di finanziamento.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2017 o successivamente.

Nel mese di febbraio 2016 è stata pubblicata una modifica allo IAS 12 – *Income taxes* che riguarda il riconoscimento delle imposte anticipate in relazione a perdite non realizzate, chiarendo nello

specifico come contabilizzare le imposte anticipate in relazione agli strumenti di debito misurati a fair value.

La modifica avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2017 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nell'aprile 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 15 – Revenue from contract with customers* che include alcuni chiarimenti per l'identificazione delle performance obligations, la contabilizzazione delle licenze di proprietà intellettuale e la presentazione dei ricavi lordi o netti (c.d. principal versus agent). L'emendamento include inoltre alcuni espedienti pratici per la transizione al nuovo principio IFRS 15.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Gli amministratori non sono in grado di fornire una analisi attendibile circa la significatività o meno della modifica sul bilancio separato della Società fino al completamento di una analisi dettagliata dei contratti con i clienti.

Nel mese di giugno 2016 è stata pubblicata una modifica all'*IFRS 2 – Share-based payments* riguardante la contabilizzazione di determinate tipologie di pagamenti basati su azioni. In particolare la modifica chiarisce, tra le altre, le basi di misurazione per i pagamenti basati su azioni con regolamento in contanti (c.d. *cash-settled*) e le modalità di contabilizzazione di modifiche di assegnazioni da *cash-settled a equity settled*.

La modifica, non ancora omologata dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata una modifica allo *IAS 40 – Investment properties* che chiarisce che per i trasferimenti da/a la voce investimenti immobiliari vi deve essere un effettivo cambiamento d'uso che deve essere supportato da evidenze documentali. L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa modifica.

Nel mese di dicembre 2016 è stata pubblicata l'interpretazione *IFRIC 22 – Transactions in foreign currency and advance considerations* che indirizza il trattamento contabile di corrispettivi o parte di essi denominati in valuta estera, cercando di eliminare alcune asimmetrie che attualmente si riscontrano nella pratica.

L'emendamento, non ancora omologato dall'Unione Europea, avrà efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'adozione di questa interpretazione.

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

- *IFRS 1 – First time adoption of IFRS's*: la modifica prevede l'eliminazione di alcune esenzioni di breve termine per i nuovi utilizzatori in relazione ai principi IFRS 7, IAS 19 e IFRS 10;
- *IFRS 12 – Disclosure of interests in other entities*: la modifica fornisce chiarimenti circa lo scopo del principio;
- *IAS 28 – Investments in associates e joint ventures*: la modifica riguarda la misurazione collegate o joint ventures a fair value.

Gli Annual improvements 2014-2016, non ancora omologati dall'Unione Europea, avranno efficacia a partire dagli esercizi che avranno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente.

Non sono attesi effetti significativi sul bilancio separato della Società dall'introduzione degli Annual improvements 2014-2016.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

Commento dei prospetti contabili

Conto economico

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 5.581 migliaia di euro (5.315 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Affitti attivi		
- a terzi	5.162	5.068
	5.162	5.068
Prestazioni di servizi		
- a correlate	284	247
- a terzi	135	0
	419	247
TOTALE	5.581	5.315

I ricavi per affitti da terzi, pari a 5.162 migliaia di euro (5.068 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), sono riferiti ai beni immobiliari di proprietà della società e sono dettagliabili come segue:

- Milano - Via Darwin - Lotto 1 2.339 migliaia di euro
- Milano - Via Darwin - Lotto 2 1.663 migliaia di euro
- Latina - Centro Commerciale Direzionale "Latinafiori" 1.160 migliaia di euro

La voce ricavi per prestazioni di servizi ricomprende i servizi resi dagli uffici amministrativi e tecnici alle società controllate da Brioschi e ad altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. La fatturazione di queste operazioni avviene a valori di mercato.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile ad un'attività di consulenza fornita a soggetti terzi nell'ambito del rilancio di un'iniziativa immobiliare.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 1.358 migliaia di euro (117 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente:

- per 874 migliaia di euro alla plusvalenza realizzata sulla vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza;
- per 400 migliaia di euro al provento, di natura non ricorrente, riconducibile 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 57 migliaia di euro (58 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ad addebiti ad una società controllata.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze, negativa di 135 migliaia di euro (150 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), riflette la svalutazione dell'area di Santa Cesarea Terme (Lecce), effettuata al fine di ade-

guare il valore contabile al valore di mercato al 31 dicembre 2016, determinato sulla base di apposita perizia redatta da un terzo indipendente.

4. Costi per servizi

Ammontano a 2.030 migliaia di euro (2.239 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Compensi agli Amministratori	518	589
Consulenze tecniche ed amministrative	385	420
Prestazioni legali e notarili	152	146
Assicurazioni	145	103
Manutenzioni di terzi su immobili	139	198
Spese di revisione dei bilanci	83	83
Spese archivio e custodia beni	71	72
Compensi ai Sindaci	52	55
Controllo vigilanza Consob	42	61
Utenze varie	29	25
Perizie	19	17
Spese di comunicazione e marketing	16	18
Commissioni bancarie	9	11
Cancelleria e stampati	7	9
Viaggi e trasferte	4	15
Varie	359	417
TOTALE	2.030	2.239

Il compenso agli Amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce consulenze tecniche ed amministrative è attinente principalmente a prestazioni professionali e consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale, in particolare include 71 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) per servizi amministrativi resi dalla società controllante Bastogi, e per 80 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio a confronto), per altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili della società dalla controllata Milanofiori Energia.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 343 migliaia di euro (333 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così rappresentati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Canoni di locazione e spese sede sociale di Milano	258	255
Noleggi autoveicoli	48	40
Noleggi macchine ufficio	37	38
TOTALE	343	333

La voce canoni di locazione e spese è riconducibile al contratto di locazione degli uffici di Milano della sede sociale di Via Piranesi in essere con la società consociata Frigoriferi Milanesi (sottoposta a comune controllo da parte della controllante Bastogi).

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.612 migliaia di euro (1.610 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Salari e stipendi	1.143	1.135
Oneri sociali	376	381
Accantonamento TFR	91	89
Altri oneri del personale	2	5
TOTALE	1.612	1.610

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

Al 31 dicembre 2016 risultano in carico 17 dipendenti (20 dipendenti al 31 dicembre 2015) e l'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Categoria:		
- dirigenti	4	6
- quadri	6	6
- impiegati	7	8
TOTALE	17	20

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 18 unità, rispetto a 19 unità nel corso dell'esercizio precedente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 1.914 migliaia di euro (1.870 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 1.895 migliaia di euro (1.854 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) all'ammortamento di immobili, impianti e macchinari ed investimenti immobiliari;
- per 19 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) all'ammortamento di attività immateriali.

8. Accantonamenti

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 11 migliaia di euro (positivo per 1.022 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Il valore dello scorso esercizio si riferiva integralmente ad un provento di natura non ricorrente originato da accantonamenti di esercizi pregressi rivelatisi eccedenti a seguito di un accordo transattivo stipulato con il Comune di Milano nel mese di dicembre 2015 in relazione a oneri di urbanizzazione.

9. Altri costi operativi

Ammontano a 757 migliaia di euro (662 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). La relativa composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Imposte e tasse	615	610
Spese societarie e generali	61	31
Svalutazione di crediti	26	12
Altre spese	55	9
TOTALE	757	662

La voce imposte e tasse ammonta a 615 migliaia di euro (610 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ed è composta principalmente da IMU per 530 migliaia di euro (550 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) oltre ad altre imposte e tasse, multe e sanzioni ed IVA indetraibile da pro-rata per complessivi 79 migliaia di euro (60 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

La svalutazione dei crediti riflette la migliore stima circa il valore di presumibile realizzo dei crediti commerciali.

10. Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni

Ammontano a 4.331 migliaia di euro (1.797 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Svalutazioni di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl		
- Partecipazione	397	33
- Brioschi Gestioni srl		
- Partecipazione	89	0
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione		
- Partecipazione	87	0
- Lenta Ginestra srl:		
- Partecipazione	800	0
- Crediti immobilizzati a partecipazione	1.390	981
- L'Orologio srl		
- Partecipazione	405	248
- Mip 2 srl:		
- Partecipazione	175	39
- S'Isca Manna srl		
- Partecipazione	562	781
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione		
- Crediti finanziari	17	10
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl		
- Partecipazione	20	17
- Rende One srl		
- Partecipazione	200	0
- Crediti finanziari	189	0
	4.331	2.109
Ripristini di valore di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Maimai srl		
- Ripristino su partecipazioni	0	(312)
	0	(312)
TOTALE	4.331	1.797

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

La svalutazione della partecipazione nella controllata Lenta Ginestra (2.190 migliaia di euro) è principalmente attribuibile alla diminuzione del valore di mercato di un'area di proprietà della società a Monza (Area "Torneamento"), conseguente l'orientamento dell'amministrazione comunale di ridurre le volumetrie realizzabili.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota 17 Partecipazioni.

11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

Ammontano a 3.000 migliaia di euro (8.215 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono relativi ai dividendi deliberati dalla controllata Milanofiori 2000 il 27 aprile 2016.

12. Altri proventi e oneri finanziari netti

Rilevano un valore negativo per 3.418 migliaia di euro e possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	68	49
Oneri	(3.446)	(3.835)
Rettifiche di attività finanziarie (crediti finanziari)	(36)	(44)
	(3.414)	(3.830)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	628	637
Oneri	(5)	(4)
Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	(959)	(1.535)
	(336)	(902)
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	332	127
Oneri	0	0
	332	127
TOTALE	(3.418)	(4.605)

Gli oneri finanziari da terzi si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti sui finanziamenti concessi dal sistema bancario.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono:

- per 536 migliaia di euro (560 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) gli interessi attivi su titoli Initium;
- per 92 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.

Le rettifiche di attività finanziarie (titoli) si riferiscono esclusivamente alla svalutazione dei titoli Initium, che riflettono la stima del valore di recupero del capitale investito in relazione al portafoglio crediti gestito dalla società di cartolarizzazione stessa.

La predetta posta di bilancio, in una logica di lettura complessiva, deve essere considerata congiuntamente con gli interessi attivi (536 migliaia di euro) che maturano sui titoli Initium sopra richiamati.

13. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Proventi da consolidato fiscale	128	1.413
Imposte relative ad esercizi precedenti	10	3
Imposte differite	0	144
TOTALE	138	1.560

La voce proventi da consolidato fiscale corrisponde al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in relazione alla remunerazione delle perdite fiscali della società, trasferite, nell'esercizio preso in esame, al consolidato fiscale promosso dalla controllante stessa. Si precisa che Brioschi Sviluppo Immobiliare, e le società da essa controllate in possesso dei requisiti previsti dalla legge, hanno rinnovato l'adesione al consolidato fiscale della controllante Bastogi per il periodo 2016-2018.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Risultato prima delle imposte	(4.589)	1.403
Onere fiscale teorico	(1.262)	386
Effetti fiscali su differenze permanenti	389	(1.767)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	745	(175)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(128)	(1.557)
IRAP		
Imposte di esercizi precedenti	(10)	(3)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(138)	(1.560)

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

Imposte anticipate

Non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

Si segnala che la Società ha perdite fiscali residue riportabili a nuovo per 9.216 migliaia di euro, oltre a variazioni negative di reddito imponibile per costi a deducibilità differita per 20.514 migliaia di euro, a cui corrisponderebbero imposte anticipate stimabili in 7.135 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Totale al 31 dic. 2016	Tempi di rientro	
		2017	Oltre 2017
Differenze temporanee deducibili	20.514	13.148	7.366 (*)
Perdite fiscali	9.216	-	9.216
Differenze temporanee e perdite fiscali su cui non sono state rilevate attività per imposte anticipate	29.730	13.148	16.582

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2015	0	0	691	691
Incrementi	0	0	8	8
Al 31 dicembre 2016	0	0	699	699
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2015	0	0	(477)	(477)
Ammortamenti dell'anno	0	0	(61)	(61)
Al 31 dicembre 2016	0	0	(538)	(538)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2015	0	0	214	214
Al 31 dicembre 2016	0	0	161	161

La voce in esame è principalmente riferita a macchine d'ufficio elettroniche.

15. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2015	67.076	15.099	82.175
Incrementi	1.139	121	1.260
Al 31 dicembre 2016	68.215	15.220	83.435
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2015	(7.816)	(8.024)	(15.840)
Ammortamenti dell'anno	(943)	(891)	(1.834)
Al 31 dicembre 2016	(8.759)	(8.915)	(17.674)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2015	(314)	(75)	(389)
Svalutazioni dell'anno	0	0	0
Al 31 dicembre 2016	(314)	(75)	(389)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2015	58.946	7.000	65.946
Al 31 dicembre 2016	59.142	6.230	65.372

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2016 è stato dato mandato a primarie società di valutazione, di effettuare una valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Da tale valutazione è emerso che il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella voce in oggetto, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 105 milioni di euro. Si precisa che all'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

Gli incrementi della voce Terreni e Fabbricati sono principalmente riconducibili ad oneri di urbanizzazione relativi a cambi di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari del complesso di via Darwin a Milano.

Le unità immobiliari site in via Darwin a Milano e gli immobili del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina sono gravati da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari concessi alla Società da istituti finanziari come descritto nelle note a commento della voce Debiti verso banche.

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

Valori espressi in migliaia di euro

Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Complesso immobiliare in Via Darwin a Milano	56.902	5.432	10% (***)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	8.411	1.160	14%

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

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

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

16. Attività immateriali

La voce ammonta a 17 migliaia di euro (28 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), al netto di un ammortamento dell'esercizio di 19 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

17. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale				Movimenti del periodo			Situazione finale			
	Costo	Crediti Finanz.	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2015	Incr (decr) Costo	Incr./decr.) Cred. Finanz.	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Crediti Finanz.	Fondo Svalutaz.	Saldo al 31/12/2016
IMPRESE CONTROLLATE											
Bright srl	6.204	2.081	(5.407)	2.878	200	(631)	(397)	6.404	1.450	(5.804)	2.050
Brioschi Gestioni srl	2.012	28	(1.503)	537	11	8	(89)	2.023	36	(1.592)	467
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	1.101	-	(152)	949	-	-	(87)	1.101	-	(239)	862
Camabo Bologna srl	3.999	-	-	3.999	-	-	-	3.999	-	-	3.999
Lenta Ginestra srl	12.871	33.516	(43.571)	2.816	31.500	(31.354)	(2.190)	44.371	2.162	(45.761)	772
L'Orologio srl	2.133	4.876	-	7.009	450	(399)	(405)	2.178	4.477	-	6.655
Maimai srl	375	1.760	-	2.135	-	-	-	375	1.827	-	2.202
Milanofiori 2000 srl	29.605	5.249	-	34.854	-	158	-	29.605	5.407	-	35.012
Milanofiori Sviluppo srl	20.337	107	-	20.444	-	90	-	20.337	197	-	20.534
Milanofiori Energia spa	1.790	-	(1.078)	712	-	-	-	1.790	-	(1.078)	712
Mip2 srl	5.784	2.565	(5.644)	2.705	450	(1.098)	(175)	6.234	1.467	(5.819)	1.882
S'Isca Manna srl	11.261	4.773	(9.828)	6.206	300	(747)	(562)	11.561	4.026	(10.390)	5.197
TOTALE	97.472	54.955	(67.183)	85.244	32.911	(33.906)	(3.905)	129.978	21.049	(70.683)	80.344
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE											
Camabo srl	46.086	-	-	46.086	-	-	-	46.086	-	-	46.086
Generale di Costruzioni srl in liq.	3.717	-	(3.717)	-	-	-	-	3.717	-	(3.717)	-
Euromilano spa	10	-	-	10	-	-	-	10	-	-	10
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	592	-	(556)	36	20	-	(20)	612	-	(576)	36
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	-	(11.300)	300	-	-	-	11.600	-	(11.300)	300
Rende One srl	200	-	-	200	-	-	(200)	200	-	(200)	-
TOTALE	62.205	-	(15.573)	46.632	20	-	(220)	62.225	-	(15.793)	46.432

In applicazione dei principi contabili IAS/IFRS (IAS 27 e IAS 39) i crediti finanziari immobilizzati infruttiferi verso società controllate sono assimilati a costo di acquisizione o aumento di capitale delle partecipazioni.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio	% di diritti esercitabile	Valore attribuito in bilancio		
		31 dic. 2016	31 dic. 2016	31 dic. 2016	31 dic. 2015	31 dic. 2015	31 dic. 2015	% di voto	costo	credito	
Imprese controllate											
Bright srl	Milano	100	116	(400)	100	315	(79)	100%	100%	601	1.450
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	18	(100)	10	107	(200)	100%	100%	430	36
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	883	7	50	876	6	100%	100%	862	0
Camabo Bologna srl	Milano	2.550	8.372	(10)	2.550	8.382	(35)	51%	51%	3.999	0
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(1.391)	(2.190)	10	(30.700)	(781)	100%	100%	0	772
L'Orologio srl	Milano	10	60	(413)	10	23	(427)	100%	100%	2.178	4.477
Maimai srl	Milano	10	677	285	10	392	329	100%	100%	375	1.827
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	8.501	(3.998)	510	15.427	414	100%	100%	29.604	5.407
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	29.867	(173)	10	30.040	(345)	100%	100%	20.337	197
Milanofiori Energia spa	Milano	1.000	603	(70)	1.000	673	(129)	70%	70%	712	0
Mip2 srl	Milano	10	333	(189)	10	72	(60)	100%	100%	415	1.467
S'Isca Manna srl	Milano	10	101	(656)	10	458	(704)	100%	100%	1.172	4.026
										60.685	19.659
Imprese collegate e joint venture											
Camabo srl	Milano	48.450	92.065	4	48.450	92.067	(6)	49%	49%	46.086	0
Generale di Costruzioni srl in liq. (*)	Milano	50	(748)	(43)	50	(707)	(27)	40%	40%	0	0
Euromilano spa (**)	Milano	1.357	88.809	(16.760)	1.357	105.569	(80.782)	17%	17%	10	0
Imm.re Cascina Concorezzo srl	Milano	50	72	(39)	50	71	(35)	50%	50%	36	0
Numeria Sviluppo Immobiliare (***)	Treviso	23.200	(2.360)	(2.938)	23.200	578	(4.249)	50%	50%	300	0
Rende One srl (****)	Cosenza	63	1.367	(4)	63	1.371	4	20%	20%	0	0
										46.432	-
Totale valore attribuito in bilancio										107.117	19.659
											126.776

I dati al 31 dicembre 2016 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2015 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(*) I valori esposti si riferiscono alla situazione contabile al 31 dicembre 2015.

(**) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014; il patrimonio netto include Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") per complessivi 184.995 migliaia di euro; gli SFP sono utilizzabili per la copertura delle perdite della società e garantiscono ai possessori i diritti patrimoniali prioritariamente rispetto alle azioni rappresentative del capitale sociale, anche nel caso siano stati utilizzati, in tutto o in parte, per coprire le perdite d'esercizio. Pertanto, la quota di partecipazione residua di Brioschi nelle attività nette della società è coerente con il valore di acquisto della partecipazione.

(***) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, che al 31 dicembre 2016 risultano richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro.

(****) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

Come previsto dallo IAS 36, la società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata (ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*)); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

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

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché, dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 3 e alla Nota 10, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 6,9%. L'analisi di sensitività non ha evidenziato potenziali impatti significativi.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Attività non correnti	99.716	99.775
Attività correnti	83	76
Passività non correnti	(28)	(28)
Passività correnti	(7.706)	(7.762)
Totale netto attività	92.065	92.061
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.112	45.110
Ricavi	173	175
Costi	(169)	(181)
Utile (perdita) netto	4	(6)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	2	(3)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4) detenuta dalla controllata totalitaria Milanofiori 2000. Al 31 dicembre 2016 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 46 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a 7,1 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo ed in via subordinata al finanziamento da accollo Lenta Ginestra.

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

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2016	31 dic 2015
Attività non correnti	24.200	26.000
Attività correnti	46	31
Passività correnti	(27.442)	(26.296)
Totale netto attività-fondo immobiliare	(3.196)	(265)
Ricavi	0	0
Costi	(2.938)	(4.249)
Utile (perdita) nette	(2.938)	(4.249)

Le attività del Fondo stesso sono rappresentate principalmente da un immobile a Modena mentre le passività sono rappresentate da un mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo. Come già descritto nelle Relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori hanno ritenuto opportuno svalutare integralmente l'investimento già nel bilancio al 31 dicembre 2013. Detta valutazione è peraltro coerente con le valutazioni aggiornate del Net Asset Value del Fondo al 31 dicembre 2016.

Generale di Costruzioni in liquidazione

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Attività non correnti	0	0
Attività correnti	333	333
Passività non correnti	(1.073)	(1.032)
Passività correnti	(8)	(8)
Totale netto attività	(748)	(707)
Pro quota attribuibile alla società (*)	(299)	(283)
Ricavi	0	0
Costi	(43)	(27)
Utile (perdita) nette	(43)	(27)
Utile (perdita) nette attribuibile alla Società	(17)	(11)

(*) Generale di Costruzioni in liquidazione redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si basano sull'ultima situazione contabile disponibile al 31 marzo 2016.

18. Crediti verso società correlate

Ammontano a 6.613 migliaia di euro (6.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Milanofiori Energia spa	1.083	952
Totale crediti verso controllate	1.083	952
<i>Crediti di natura finanziaria</i>		
- Camabo srl	3.327	3.285
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl	2.203	2.143
- Generale di Costruzioni srl in liquidazione	355	335
- Rende One srl	180	174
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(535)	(335)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	5.530	5.602
TOTALE	6.613	6.554

I crediti di natura finanziaria si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi concessi alle controllate, collegate e Joint Venture sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread.

Il fondo svalutazione crediti di natura finanziaria ricomprende le svalutazioni effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni nelle società collegate Generale di Costruzione in liquidazione e Rende One.

19. Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti

Ammontano a 1.391 migliaia di euro (2.125 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). La composizione è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Titoli Initium	1.011	1.434
Crediti commerciali	733	1.040
Altri crediti	3.400	3.360
(Fondo svalutazione crediti)	(3.753)	(3.709)
TOTALE	1.391	2.125

La voce "Titoli Initium" si riferisce ai titoli emessi dalla società di cartolarizzazione Initium, originariamente sottoscritti da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel novembre 2007 per 16.700 migliaia, attualmente pari a 14.184 migliaia di euro in quota capitale oltre ai relativi interessi maturati per 1.623 migliaia di euro. I titoli sono suddivisi in classi di attribuzione senior e junior. I titoli sono a ricorso limitato, ciascun portatore di titoli, unitamente a ciascun altro creditore di Initium, potrà avanzare pretese nei confronti di quest'ultima solo nel limite dei fondi disponibili di Initium rinvenienti dalla riscossione dei crediti cartolarizzati (crediti non performing) e relativi diritti connessi e nel rispetto dell'ordine di priorità dei pagamenti. La data di scadenza legale dei suddetti titoli è prevista nell'anno 2018. Per quanto attiene la scadenza attesa, trattandosi di titoli asset-backed ("ABS") di tipo pass-through, il profilo di ammortamento degli stessi segue l'ammortamento degli attivi cartolarizzati, il cui completamento allo stato attuale è prevedibile non oltre i 24 mesi dalla data di bilancio.

I titoli non sono quotati presso alcun mercato regolamentato italiano ed estero e sono sprovvisti di rating. La voce in oggetto è esposta al netto di un fondo svalutazione di 14.796 migliaia di euro che

riflette le prudenti valutazioni degli Amministratori in merito al portafoglio crediti gestito dalla società Initium stessa.

I crediti commerciali si riferiscono principalmente a crediti per locazioni per 370 migliaia di euro. In particolare alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come previsto dal principio internazionale IAS 17. La voce ricomprende inoltre altri crediti in contestazione per 363 migliaia di euro, che risultano totalmente coperti da relativi fondi svalutazione.

La voce "altri crediti" include principalmente crediti di natura finanziaria vantati verso soggetti terzi e svalutati per complessivi 3.390 migliaia di euro.

ATTIVITA' CORRENTI

20. Rimanenze

Ammontano a 6.768 migliaia di euro (6.903 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	6.233	6.233
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>posti auto</i>)	2	2
Milano - Assago - Area ex Favero - Località Cascina Venina (<i>immobile</i>)	640	640
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi (<i>immobile</i>)	560	560
Varese - Castello Cabiaglio (<i>immobile</i>)	205	205
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
Fondo svalutazione rimanenze	(948)	(813)
TOTALE	6.768	6.903

Come anticipato al paragrafo nota 3, la variazione negativa della voce rimanenze per complessivi 135 migliaia di euro è riferita alla svalutazione dei terreni di proprietà siti in località Villa Paradiso nel comune di Santa Cesarea Terme (Le).

Al 31 dicembre 2016, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7 milioni di euro, sulla base di valutazioni effettuate dal perito indipendente CBRE oltre a previsioni aziendali circa i presumibili valori di realizzo.

21. Crediti commerciali

Ammontano a 786 migliaia di euro (1.127 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese. I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 120 migliaia di euro.

22. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 20.988 migliaia di euro (19.433 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per c/c corrispondenza	7.598	6.000
- per consolidato fiscale	225	1.554
- per fatture emesse	46	1
- per fatture da emettere	0	42
	7.869	7.597
Crediti verso controllate		
- per consolidato fiscale	6.554	6.554
- per dividendi distribuiti	4.425	2.125
- per fatture emesse	1.820	2.605
- per fatture da emettere	229	508
	13.028	11.792
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	62	3
- per fatture da emettere	29	41
	91	44
TOTALE	20.988	19.433

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread, è principalmente attribuibile alla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale.

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio per l'esercizio 2016, riconosciuto a Brioschi 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.

I crediti verso controllate per consolidato fiscale, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono costituiti dall'assunzione da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare, in qualità di consolidante fiscale fino all'esercizio 2009, degli oneri fiscali generati dalla società controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso controllate per dividendi distribuiti per complessivi 4.425 migliaia di euro sono interamente riferibili ai dividendi distribuiti per gli esercizi 2015 e 2016 dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere, esposti al netto dei relativi fondi svalutazione, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

23. Altre attività correnti

Ammontano a 215 migliaia di euro (247 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono:

- per 194 migliaia di euro (171 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a ratei e risconti attivi principalmente di costi di intermediazione su locazioni future (87 migliaia di euro), premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (81 migliaia di euro);
- per 21 migliaia di euro (73 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) a crediti verso altri riferiti principalmente ad anticipi erogati a fornitori, oltre ad altri crediti diversi a breve termine.

24. Disponibilità liquide

Ammontano a 1.938 migliaia di euro (1.669 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Depositi bancari	1.934	1.668
Denaro e valori in cassa	4	1
TOTALE	1.938	1.669

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

Al 31 dicembre 2016 i depositi bancari ricomprendono 200 migliaia di euro soggette a vincolo di utilizzo, riferiti principalmente alle somme vincolate secondo quanto previsto dalla convenzione bancaria.

25. Attività non correnti detenute per la vendita

Ammontano a zero migliaia di euro (1.226 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Nello scorso esercizio la voce si riferiva all'immobile a uso commerciale a Monza di proprietà della Società, oggetto di un preliminare di vendita nel mese di luglio 2015 e successivamente ceduto nel mese di gennaio 2016.

Per maggiori informazioni su tale cessione si veda la Relazione sulla gestione alla sezione "Fatti di rilievo".

PASSIVO

26. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

La Società non detiene azioni proprie.

Riserve di capitale

La società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 148 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2015);

- utili portati a nuovo per complessivi 2.815 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 77 migliaia di euro (85 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 31.

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine allo loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro					
Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti					
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre Ragioni
Capitale	114.515			91.142	
Riserva legale	148	B	0	6.292	
Riserva da fusione - Avanzi	0	A B C	0	2.106	
Utile (perdite) iscritti a Patrimonio netto	77	B	77		
Utile (perdite) portati a nuovo	2.815	A B C	2.815		
Utile (perdite) dell'esercizio	(4.451)				
	113.104		2.892	99.540	0
Legenda					
A per aumento di capitale					
B per copertura perdite					
C per distribuzione ai soci					

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 356 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 (102.299 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e, come più ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione e nella nota 34, la riduzione della voce in oggetto è dovuta sostanzialmente alla riclassifica a breve termine di tutto il debito residuo della Convenzione bancaria sottoscritta il 18 aprile 2014 in quanto potenzialmente richiedibile dalle controparti bancarie, nonostante alla data della redazione del presente bilancio non si segnalino manifestazioni in tale senso.

Sulla base di questi presupposti i debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio sono interamente relativi al mutuo ipotecario erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sull'edificio 8 del complesso immobiliare in via Darwin a Milano, non essendo tale mutuo incluso nella Convenzione.

Si precisa che al 31 dicembre 2016 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società sono iscritte ipoteche su immobili per circa 121.800 migliaia di euro.

28. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione Consob del 28 luglio 2006 e in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2016 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2016	31 dic. 2015
A. Cassa	4	1
B. Altre disponibilità liquide	1.934	1.668
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.938	1.669
E. Crediti finanziari correnti	7.599	6.000
F. Debiti bancari correnti	-	89
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	106.245	7.341
H. Altri debiti finanziari correnti	407	411
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	106.652	7.841
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	97.115	172
K. Debiti bancari non correnti	356	102.299
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	91	122
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	447	102.421
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	97.562	102.593
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	104.787	108.214
E. Crediti finanziari correnti (crediti verso controllante)	(7.599)	(6.000)
H. Altri debiti finanziari correnti (debiti verso controllate)	374	379
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	97.562	102.593

29. Debiti per leasing finanziari

Ammontano complessivamente a 124 migliaia di euro (154 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 91 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo;
- 33 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo nel suo complesso è relativo al contratto di locazione finanziaria collegato ad apparecchiature informatiche stipulato da Brioschi nel mese di luglio 2015 e con scadenza finale prevista nel mese di giugno 2020.

30. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 592 migliaia di euro (623 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e si riferiscono principalmente a passività ed oneri stimati relativi a contenziosi in essere ed a possibili vertenze oltre ad altri oneri futuri di varia natura.

31. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 828 migliaia di euro (870 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2016.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2016 è stata invece la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2015	870
Accantonamenti	91
Interessi attualizzazione	13
(Utili) / Perdite attuariali	8
Trasferimento a fondo pensione esterno	(4)
TFR trasferito / utilizzato ed altre variazioni	(150)
Saldo al 31 dicembre 2016	828

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

Ipotesi attuariali	2016	2015
Tasso di attualizzazione	1,31%	2,03%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
		1,50% per il 2016
		1,80% per il 2017
Incremento del costo della vita	1,50%	1,70% per il 2018
		1,60% per il 2019
		2,00% dal 2020 in poi
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell’ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS19, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all’attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall’indice Iboxx Corporate AA duration 10+ anni.

Le informazioni aggiuntive richieste dall’emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

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

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	(7)
Tasso di turnover - 1%	8
Tasso di inflazione + 0,25%	18
Tasso di inflazione - 0,25%	(18)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(24)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	25

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

Valori espressi in migliaia di euro

Service Cost e Duration	
Service Cost 2016	52
Duration media del piano	15,1

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	34
2	35
3	36
4	38
5	39

32. Passività per imposte differite

Sono pari a 2.042 migliaia di euro (1.959 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono principalmente riconducibili al beneficio pari a 1.958 migliaia di euro che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

33. Altre passività non correnti

Ammontano a 949 migliaia di euro (718 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) si riferiscono principalmente ai depositi cauzionali versati da Nuova Accademia sui contratti di locazione degli immobili nel Complesso di via Darwin, oltre alla quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo nei confronti del Comune di Milano per il pagamento di oneri di urbanizzazione oggetto di rateizzazione.

PASSIVITA' CORRENTI

34. Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo

Ammontano a 106.245 migliaia di euro rispetto a 7.430 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 come di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Quote a breve mutui:		
- Unicredit	38.887	0
- Banca Nazionale del Lavoro	24.251	0
- Banco BPM (complesso di Milano - via Darwin)	2.747	894
- Banco BPM (complesso di Latina - Latinafiori)	2.310	848
- Banca Popolare di Vicenza	2.105	237
- Barclays Bank	450	424
- Bper Banca	0	2.772
Finanziamenti:		
- Indebitamento Consolidato "New Pool"	35.495	2.166
Conti correnti bancari passivi:		
- Banca Intermobiliare	0	1
- Altri debiti verso banche per interessi	0	88
TOTALE	106.245	7.430

Come già descritto nella Relazione sulla gestione, a seguito dell'improvvisa e imprevista interruzione di alcune trattative in essere per la cessione di asset immobiliari di proprietà di società controllate, il cui perfezionamento era originariamente programmato entro l'esercizio, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016 derivanti dalla convenzione bancaria sottoscritta nell'aprile 2014.

Pertanto, la totalità dei debiti residui afferenti alla Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi, pari a complessivi 105.795 migliaia di euro, sono stati classificati nel presente bilancio separato come esigibili entro l'esercizio in quanto scaduti (4.390 migliaia di euro) ovvero potenzialmente richiedibili dalle controparti bancarie in ragione delle previsioni contrattuali (101.405 migliaia di euro).

In particolare la quota a breve dei mutui ipotecari per complessivi 70.750 migliaia di euro è riferita:

- per 38.887 migliaia di euro al mutuo ipotecario a valere sul complesso immobiliare a Milano - via Darwin Lotto 2; le principali condizioni del presente mutuo vengono riepilogate di seguito:
 - rimborso: rimborso del capitale in un'unica soluzione a scadenza e rimborso delle quote interessi con cadenza semestrale;
 - scadenza: 2018 con un'opzione di eventuale riscadenziamento, a determinate condizioni usuali per operazioni similari, al massimo fino al 31 dicembre 2030;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 78.000 migliaia di euro;
 - il mutuo è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant) calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata; detto obbligo è stato sospeso dalla convenzione bancaria fino al 31 dicembre 2017 incluso;
- per 24.251 migliaia di euro al mutuo derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: rate annuali posticipate, con una moratoria sino al 31 dicembre 2018 sulle rate in conto capitale e sino al 31 dicembre 2014 sulle rate in conto interessi;
 - scadenza: 2024;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
 - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un 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% detenuta nella società collegata Camabo;
- per 2.747 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Costanza, ora incorporata in Brioschi, a valere sul complesso in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2021;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 16.000 migliaia di euro;
- per 2.310 migliaia di euro al mutuo originariamente erogato alla società controllata Immobiliare Latinafiori, ora incorporata nella Brioschi Sviluppo Immobiliare, a valere sul complesso di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate semestrali posticipate;
 - scadenza: 2020;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 15.000 migliaia di euro;
- per 2.105 migliaia di euro al mutuo ipotecario fondiario di Brioschi finalizzato alla ristrutturazione dell'edificio 1 del complesso immobiliare a Milano in via Darwin. Le condizioni di tale mutuo, entrato in fase di ammortamento il 31 marzo 2014, sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 2023;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
 - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 692 migliaia di euro;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 5.600 migliaia di euro;
- per 450 migliaia di euro al mutuo ipotecario erogato a Brioschi Sviluppo Immobiliare a valere sull'edificio 8 del complesso immobiliare a Milano in via Darwin. Le condizioni di questo 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 quanto concerne la quota a breve dei mutui ipotecari occorre informare che in data 30 giugno 2016, è avvenuto il rimborso 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 entro l'esercizio dei finanziamenti per 35.495 migliaia di euro è relativa al consolidamento nel medio – lungo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: rimborsi annui di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi) a partire dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017, ed un'opzione di riscadenziamento dei residui 29,9 milioni di euro con rimborso amortizing al 31 dicembre 2024;
- scadenza: 2024;
- tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 300 basis points fino al 31 dicembre 2015 e successivamente di 400 basis points;
- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità della Società;
- il finanziamento è garantito inoltre da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Si informa che, a seguito della sottoscrizione della convenzione bancaria divenuta efficace nel maggio 2014, nella quale è previsto un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di un determinato livello di liquidità disponibile (cosiddetto “excess cash”), alla data di riferimento del presente bilancio tale parametro non risulta superato e pertanto non risultano quote di debito esigibili entro l’esercizio in ragione del menzionato meccanismo.

35. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.307 migliaia di euro (1.039 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi, consulenze legali e di altra natura, affitti, emolumenti e forniture varie.

La voce in oggetto ricomprende 756 migliaia di euro (555 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) relativi a debiti scaduti. Alla data di redazione del presente bilancio sono in corso di definizione trattative con alcuni fornitori scaduti volte alla determinazione di nuovi termini e condizioni di pagamento.

36. Debiti tributari

Sono pari a 1.318 migliaia di euro (1.041 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	931	658
Debiti per Imposta Comunale sugli Immobili - ICI	291	292
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	81	90
Debiti per Tributo Servizi Indivisibili - TASI	14	0
Debito IRAP	1	1
TOTALE	1.318	1.041

Con riferimento alla voce Debiti per Imposte sugli Immobili (Imu ed Ici) sono principalmente riconducibili all'imposta Imu per l'anno 2012 ed all'imposta Ici per l'anno 2011. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente relativo al debito per la quota di saldo dell'Imposta Municipale Unica per l'anno 2016 (262 migliaia di euro).

Alla data del 31 dicembre 2016 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 1.236 migliaia di euro, di cui 95 migliaia di euro oggetto di avvisi di accertamento e per i quali sono state definite successivamente le modalità di pagamento. Delle restanti posizioni debitorie scadute, un importo di 879 migliaia di euro è relativo a posizioni debitorie che non possono essere regolarizzate e pertanto la Società è in attesa di ricevere le relative cartelle esattoriali.

37. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 2.257 migliaia di euro (1.857 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	155	151
- per consolidato iva di gruppo	83	27
Totale controllanti	238	178
Controllate		
Milanofiori Energia spa	330	249
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	268	268
Camabo Bologna srl	113	115
Milanofiori Agency srl	56	0
Brioschi Gestioni srl	29	27
Bright srl	25	0
S'isca Manna srl	25	0
Milanofiori 2000 srl	0	143
Totale controllate	846	802
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo - collegata	650	650
Altre società consociate	523	227
Totale altre correlate	1.173	877
TOTALE	2.257	1.857

I debiti verso le controllate sono principalmente costituiti da debiti per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura amministrativa, ed altri servizi tecnici di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di custodia archivi, per canoni di locazione degli uffici della sede sociale, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte a comune controllo dalla controllante Bastogi.

38. Altre passività correnti

Sono pari a 1.903 migliaia di euro (1.795 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Debiti verso enti pubblici per oneri di urbanizzazione	543	0
Debiti verso amministratori e sindaci	498	499
Debiti verso personale	177	169
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	123	139
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	79	60
Debiti per acconti a titolo di caparra su preliminari di vendita	0	500
Altri debiti	93	41
Risconti passivi	390	387
TOTALE	1.903	1.795

I debiti verso enti pubblici per oneri di urbanizzazioni sono relativi ad oneri di urbanizzazione, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione, dovuti a seguito del cambio di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari del complesso di via Darwin a Milano.

Nel precedente esercizio gli altri debiti e passività correnti includevano acconti ricevuti a titolo di caparra su preliminari di vendita immobiliare per un importo di 500 migliaia di euro, interamente relativi all'immobile di Monza il cui rogito è stato stipulato nel mese di gennaio 2016. Si veda anche la Nota 2 per gli effetti economici dell'operazione.

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

Classi di strumenti finanziari

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

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2016	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Attività Finanziarie non correnti	6.623	1.011	7.634	18 - 19
Crediti commerciali	1.156	0	1.156	19 - 21
Attività Finanziarie correnti	21.009	0	21.009	22 - 23
Disponibilità liquide	1.938	0	1.938	24
Totale	30.726	1.011	31.737	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2016	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2016	Note
Debiti verso banche a MLT	356	356	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	91	91	29
Debiti verso banche	106.245	106.245	34
Debiti verso leasing finanziari	33	33	29
Debiti verso fornitori	1.307	1.307	35
Debiti Finanziari verso altri finanziatori	2.257	2.257	37
Totale	110.289	110.289	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2015	Crediti e Finanziamenti	Altre attività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	Note
Attività Finanziarie non correnti	6.568	1.434	8.002	18 - 19
Crediti commerciali	1.804	0	1.804	19 - 21
Attività Finanziarie correnti	19.506	0	19.506	22 - 23
Disponibilità liquide	1.669	0	1.669	24
Totale	29.547	1.434	30.981	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2015	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile al 31 dicembre 2015	Note
Debiti verso banche a MLT	102.299	102.299	27
Debiti verso leasing finanziari MLT	122	122	29
Debiti verso banche	7.430	7.430	34
Debiti verso leasing finanziari	32	32	29
Debiti verso fornitori	1.039	1.039	35
Debiti Finanziari verso altri finanziatori	1.857	1.857	37
Totale	112.779	112.779	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2016	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e Finanziamenti	492	0	0	0	492	12
Attività al costo ammortizzato	536	0	0	(959)	(423)	12
Passività al costo ammortizzato	(3.487)	0	0	0	(3.487)	12
Totale	(2.459)	0	0	(959)	(3.418)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e Oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2015	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Crediti e Finanziamenti	253	0	0	0	253	12
Attività al costo ammortizzato	560	0	0	(1.535)	(975)	12
Passività al costo ammortizzato	(3.883)	0	0	0	(3.883)	12
Totale	(3.070)	0	0	(1.535)	(4.605)	

Fair value di attività e passività finanziarie

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

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

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell'ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

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

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2016	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	106.601	105.795	1.466	3.850	998	112.109	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	124	0	33	91	0	124	29
Debiti verso altri finanziatori	2.257	0	2.257	0	0	2.257	37
Debiti verso fornitori	1.307	0	1.307	0	0	1.307	35
Totale	110.289	105.795	5.063	3.941	998	115.797	

(*) i debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 101.405 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito come già ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione ed alle note 27 e 34.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	109.729	0	10.928	78.636	37.510	127.074	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	154	0	38	135	0	173	29
Debiti verso altri finanziatori	1.857	0	1.857	0	0	1.857	37
Debiti verso fornitori	1.039	0	1.039	0	0	1.039	35
Totale	112.779	0	13.862	78.771	37.510	130.143	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2016	Valore contabile	a revoca (*)	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	106.601	105.795	450	356	0	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	124	0	33	91	0	29
Debiti verso altri finanziatori	2.257	0	2.257	0	0	37
Debiti verso fornitori	1.307	0	1.307	0	0	35
Totale	110.289	105.795	4.047	447	-	

(*) i debiti verso banche a revoca si riferiscono per 4.390 migliaia di euro alle posizioni debitorie scadute e per 101.405 migliaia di euro alle posizioni debitorie potenzialmente richiedibili dagli istituti di credito come già ampiamente descritto in Relazione sulla Gestione ed alle note 27 e 34.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2015	Valore contabile	a revoca	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	109.729	0	7.430	68.188	34.111	27 - 34
Debiti verso leasing finanziari	154	0	32	122	0	29
Debiti verso altri finanziatori	1.857	0	1.857	0	0	37
Debiti verso fornitori	1.039	0	1.039	0	0	35
Totale	112.779	-	10.358	68.310	34.111	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2016	(392)	392	0	0	(392)	392
2015	(404)	404	0	0	(404)	404

Rischio di credito

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2016	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	786	280	35	315	120
Crediti commerciali a MLT	370	0	0	0	363
Totale	1.156	280	35	315	483
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	7.634				
Attività Finanziarie correnti	21.009				
Disponibilità liquide	1.938				
Totale	30.581				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2015	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	1.127	661	42	703	131
Crediti commerciali a MLT	677	0	0	0	363
Totale	1.804	661	42	703	494
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività Finanziarie non correnti	8.002				
Attività Finanziarie correnti	19.506				
Disponibilità liquide	1.669				
Totale	29.177				

40. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse della Milanofiori 2000 srl a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	28.676	28.732
Fideiussione rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro a controgaranzia, pro quota, sull'affidamento di firma per l'eventuale integrazione di prezzo sull'acquisto di Istedin nell'interesse di Lenta Ginestra srl	14.000	14.000
Garanzia subordinata rilasciata a favore di Banca Nazionale del Lavoro per il puntuale e preciso adempimento di Lenta Ginestra srl al pagamento del debito residuo post accollo liberatorio come previsto dalla Convenzione bancaria	11.500	11.500
Fideiussioni concesse a favore di Mediocredito Italiano spa, Unicredit Leasing spa, Sardaleasing spa e Credito Valtellinese soc. cooperativa, per finanziamento concesso alla controllata Milanofiori 2000 srl (retrolocazione)	1.400	2.848
TOTALE	55.576	57.080

Altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 21.689 migliaia di euro (27.015 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) e sono composti da:

- per 8.546 migliaia di euro da fideiussioni rilasciate nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per l'utilizzo in compensazione del credito IVA di Gruppo;
- per 3.400 migliaia di euro da impegni alla sottoscrizione di quote di seconda emissione del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 1.243 migliaia di euro da fideiussioni verso enti pubblici;
- per complessivi 8.500 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milano-fiori Energia per il finanziamento concessore.

41. Rapporti con parti correlate

La società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione sulla Gestione. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2016 e 2015 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.581	38	201	15	30	284	5%
Altri ricavi e proventi	1.358	0	57	0	0	57	4%
- di cui non ricorrenti	400	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(135)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.030)	(103)	(141)	0	(685)	(929)	46%
Costi per godimento beni di terzi	(343)	(52)	0	0	(265)	(317)	92%
Costi per il personale	(1.612)	0	0	0	(553)	(553)	34%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.914)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	11	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(757)	0	(50)	0	(5)	(55)	7%
RISULTATO OPERATIVO	159	(117)	67	15	(1.478)	(1.513)	-952%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.331)	0	(3.905)	(426)	0	(4.331)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	3.000	0	3.000	0	0	3.000	100%
Proventi finanziari	1.028	332	45	47	536	960	93%
Oneri finanziari	(4.445)	0	(5)	0	(959)	(964)	22%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.589)	215	(798)	(364)	(1.901)	(2.848)	62%
Imposte dell'esercizio	138	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.451)	215	(798)	(364)	(1.901)	(2.848)	64%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.451)	215	(798)	(364)	(1.901)	(2.848)	64%

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315	42	190	15	0	247	5%
Altri ricavi e proventi	117	0	58	0	0	58	50%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(150)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.239)	(99)	(102)	0	(778)	(979)	44%
Costi per godimento beni di terzi	(333)	(55)	0	0	(255)	(310)	93%
Costi per il personale	(1.610)	0	0	0	(574)	(574)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(662)	(1)	0	0	(2)	(3)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(410)	(113)	146	15	(1.609)	(1.561)	381%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(1.797)	0	(1.770)	(27)	0	(1.797)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	8.215	0	8.215	0	0	8.215	100%
Proventi finanziari	813	127	38	39	560	764	94%
Oneri finanziari	(5.418)	0	(4)	0	(1.535)	(1.539)	28%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.403	14	6.625	27	(2.584)	4.082	291%
Imposte dell'esercizio	1.560	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016						di cui parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'								
ATTIVITA' NON CORRENTI								
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	161	0	0	0	0	0	0%	
Investimenti Immobiliari	65.372	0	0	0	0	0	0%	
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0	0%	
Partecipazioni	126.776	0	80.344	46.432	0	126.776	100%	
Crediti verso società correlate	6.613	0	1.083	5.530	0	6.613	100%	
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	1.391	0	0	0	1.011	1.011	73%	
Totale	200.330	0	81.427	51.962	1.011	134.400	67%	
ATTIVITA' CORRENTI								
Rimanenze	6.768	0	0	0	0	0	0%	
Crediti commerciali	786	0	0	0	0	0	0%	
Altri crediti verso società correlate	20.988	7.869	13.028	46	45	20.988	100%	
Altri crediti ed attività correnti	215	11	87	0	0	98	46%	
Disponibilità liquide	1.938	0	0	0	0	0	0%	
Totale	30.695	7.880	13.115	46	45	21.086	69%	
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%	
TOTALE ATTIVITA'	231.025	7.880	94.542	52.008	1.056	155.486	67%	

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015						di cui parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'								
ATTIVITA' NON CORRENTI								
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	214	0	0	0	0	0	0%	
Investimenti Immobiliari	65.946	0	0	0	0	0	0%	
Attività immateriali	28	0	0	0	0	0	0%	
Partecipazioni	131.876	0	85.244	46.632	0	131.876	100%	
Crediti verso società correlate	6.554	0	952	5.602	0	6.554	100%	
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	2.125	0	0	0	1.434	1.434	67%	
Totale	206.743	0	86.196	52.234	1.434	139.864	68%	
ATTIVITA' CORRENTI								
Rimanenze	6.903	0	0	0	0	0	0%	
Crediti commerciali	1.127	0	0	0	0	0	0%	
Altri crediti verso società correlate	19.433	7.597	11.792	40	4	19.433	100%	
Altri crediti ed attività correnti	247	11	49	0	1	61	25%	
Disponibilità liquide	1.669	0	0	0	0	0	0%	
Totale	29.379	7.608	11.841	40	5	19.494	66%	
Attività non correnti detenute per la vendita	1.226	0	0	0	0	0	0%	
TOTALE ATTIVITA'	237.348	7.608	98.037	52.274	1.439	159.358	67%	

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	2.815	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	77	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.451)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	113.104	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	356	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	91	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	592	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	828	0	0	0	244	244	29%
Passività per imposte differite	2.042	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	949	0	0	0	0	0	0%
Totale	4.858	0	0	0	244	244	5%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	106.245	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	33	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.307	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	1.318	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.257	238	846	650	523	2.257	100%
Altri debiti e passività correnti	1.903	0	0	0	631	631	33%
Totale	113.063	238	846	650	1.154	2.888	3%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	117.921	238	846	650	1.398	3.132	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	231.025	238	846	650	1.398	3.132	1%

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	85	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.963	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	117.563	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	102.299	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	122	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	623	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	870	0	0	0	341	341	39%
Passività per imposte differite	1.959	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	718	0	0	0	0	0	0%
Totale	106.591	0	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	7.430	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	32	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.039	0	0	0	28	28	3%
Debiti tributari	1.041	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.857	178	802	650	227	1.857	100%
Altri debiti e passività correnti	1.795	0	0	0	614	614	34%
Totale	13.194	178	802	650	869	2.499	19%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	119.785	178	802	650	1.210	2.840	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	237.348	178	802	650	1.210	2.840	1%

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2016	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2015	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	2.367	2.534	107%	(1.542)	1.962	-127%
- di cui non ricorrente	400			0		
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	2.822	1.276	45%	7.535	6.794	90%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(4.920)	360	-7%	(8.351)	(4.594)	55%

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

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

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Amministratori (*)	751	726
Sindaci	50	53
Totale compensi	801	779

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

Nell'esercizio 2016 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non ha ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 324 migliaia di euro.

43. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2015 la società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

44. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

45. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Matteo Cabassi

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

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

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2016
Revisione contabile e servizi di attestazione		
PricewaterhouseCoopers S.p.A.	[1]	82
Altri servizi		
		0
Totale		82

[1]

Ricomprensione dei compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2016.

2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 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;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 23 marzo 2017



Matteo Cabassi

(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi

(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

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

Agli azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Responsabilità della società di revisione

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

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wulhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n. 38/05.

Richiamo di informativa

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

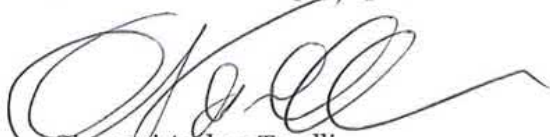
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/98, la cui responsabilità compete agli amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA al 31 dicembre 2016.

Milano, 7 aprile 2017

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Andrea Toselli
(Revisore legale)

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE SpA

Sede sociale: Milano, via G.B. Piranesi n. 10

Capitale sociale: Euro 114.514.674 int. versato

Registro delle Imprese di Milano : n. 00720900158

Codice fiscale n. 00720900158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

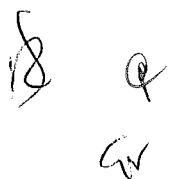
AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58

—
All'Assemblea degli Azionisti della società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e fino alla data odierna abbiamo svolto l'attività a noi demandata dall'art. 149 del d. lgs. 58/1998, secondo le raccomandazioni e comunicazioni impartite dalla CONSOB, e abbiamo vigilato:

- a) sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- b) sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- c) sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società per gli aspetti di competenza, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- d) sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario;
- e) sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998;



- f) sulla coerenza ed adeguatezza delle procedure utilizzate, i test di impairment effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2016, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali;
- g) sull'osservanza delle norme di Legge inerenti la formazione del bilancio, del bilancio consolidato e della relazione sulla gestione ad essi relativa, mediante verifiche dirette, informazioni assunte dagli Amministratori, dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili, nonché specifiche notizie comunicate dai Revisori.

Di tale attività diamo conto con la presente relazione.

1. RISULTATO DELL'ESERCIZIO SOCIALE

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea presenta una perdita d'esercizio di Euro 4.451.016.

2. L'ATTIVITÀ DEL COLLEGIO SINDACALE

Avendo riguardo alle modalità con cui si è svolta l'attività istituzionale di nostra competenza e tenendo conto anche delle indicazioni fornite dalle comunicazioni CONSOB aventi ad oggetto il contenuto delle relazioni dei collegi sindacali delle società con azioni quotate in borsa alle Assemblee degli Azionisti, formuliamo le seguenti considerazioni.

2.1 Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non presentino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

2.2 Indicazione di eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non ci risultano eseguite operazioni di natura atipica o inusuale né con terzi, né infragruppo, né con parti correlate.



Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Tali operazioni sono adeguatamente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare e nelle Note esplicative del Bilancio consolidato e del Bilancio d'esercizio nel rispetto delle disposizioni di legge. Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.

2.3 Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali.

Le operazioni infragruppo e con parti correlate sono adeguatamente descritte dagli Amministratori.




2.4 Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

Abbiamo preso visione delle relazioni redatte ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 39/2010 dalla Società di revisione legale sia sul Bilancio consolidato, sia sul Bilancio d'esercizio e a tale riguardo osserviamo che esse concludono senza rilievi.

Si evidenzia che le relazioni contengono richiami di informativa relativi agli elementi esposti dagli Amministratori per utilizzare il presupposto di continuità aziendale nella relazione al bilancio.

In particolare, si evidenzia il richiamo effettuato in relazione ai rischi di natura finanziaria derivanti dal fatto che Brioschi Sviluppo Immobiliare ha potuto rispettare solo parzialmente gli impegni finanziari in scadenza al 31 dicembre 2016 derivanti dalla convenzione bancaria sottoscritta dalla stessa e da alcune società controllate e ha pertanto formulato alcune richieste alle banche finanziatrici.

Gli istituti di credito hanno richiesto alcune informazioni e interpretazioni documentali al fine di potere sottoporre la richiesta ai rispettivi organi deliberanti.

La Società di revisione legale ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

2.5 Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c., delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono state presentate al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 del Codice civile.

2.6 Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi.

Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

2.7 Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di revisione e dei relativi costi

In base alle informazioni a noi note gli incarichi conferiti alla Società di revisione a partire dall'esercizio 2014 si riferiscono all'attività di revisione legale svolta ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 39/2010, nonché all'attività prodromica alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali e non risultano ulteriori conferimenti di incarichi.

2.8 Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non ci risultano incarichi di cui all'art. 17, comma 3, del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, conferiti alla Società di revisione legale, alle entità appartenenti alla rete della medesima, ai soci, agli amministratori, ai componenti degli organi di controllo e ai dipendenti della Società di revisione stessa.

Tenuto conto della dichiarazione annuale di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale a norma dell'art. 17 del d. lgs. 39/2010 e degli incarichi conferiti alla Società di revisione legale dalla società Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e dalle società del

17

Q W

Gruppo, preso atto che non sono stati conferiti incarichi non consentiti dall'art. 17 del d. lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riteniamo che non esistano aspetti di criticità in materia di indipendenza della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

2.9 Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio.

Abbiamo rilasciato nel corso dell'esercizio i pareri richiesti al Collegio Sindacale ai sensi di legge.

In particolare, abbiamo espresso parere ex art. 2389, terzo comma, c.c. per la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche.

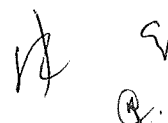
A norma dell'art. 4 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 abbiamo vigilato sulla conformità delle procedure adottate in materia di operazioni con parti correlate ai principi dettati nel predetto Regolamento e sulla loro osservanza.

2.10 Frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

Il Collegio ha partecipato nel corso dell'esercizio 2016 a tutte le cinque riunioni del Consiglio di Amministrazione, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381, quinto comma, c.c. e dallo statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate. In particolare, l'*iter* decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci.

Il Collegio Sindacale ha altresì partecipato all'assemblea tenutasi nel corso dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono tenute otto riunioni del Collegio Sindacale.



Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato alle 7 riunioni del Comitato Controllo e Rischi.

Tramite la partecipazione alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione abbiamo vigilato sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari, che disciplinano il funzionamento degli Organi della Società nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo verificato che le delibere fossero adeguatamente supportate da processi di analisi e verifica, riguardanti la congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse della Società.

Diamo atto che il Consiglio di Amministrazione riceve adeguate informazioni dall'Amministratore Delegato e dal Comitato Controllo e Rischi, vigila sul generale andamento della gestione, verificando periodicamente i risultati conseguiti, esamina e approva le operazioni aventi un significativo rilievo.

2.11 Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni da svolgere sul rispetto dei principi di corretta amministrazione che appaiono essere stati costantemente osservati.

Inoltre, nell'ambito dei contatti avuti con gli organi di controllo delle principali società del Gruppo e nell'ambito dell'incontro tenutosi prima della chiusura dell'esercizio, non sono emersi eventi meritevoli di segnalazione.

2.12 Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite un'adeguata raccolta di informazioni direttamente dai responsabili delle diverse funzioni aziendali e dai rappresentanti della Società di revisione legale in occasione degli incontri programmati ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti.

Q. V.

Possiamo attestare che il sistema attuale di governo societario adottato dalla Società, nonché la struttura degli assetti proprietari, sono rappresentati nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi .

2.13 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

La Società, in linea con la normativa di legge e di Vigilanza, si è dotata di un sistema dei controlli interni idoneo a rilevare, misurare e verificare i rischi tipici dell'attività sociale.

Il sistema dei controlli interni è periodicamente soggetto a ricognizione e adeguamento in relazione all'evoluzione dell'operatività aziendale e al contesto di riferimento.

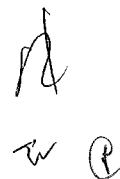
Riteniamo che tale sistema, per quanto implementabile, sia adeguato alle caratteristiche gestionali della Società e risponda ai requisiti di efficienza ed efficacia nel presidio dei rischi. A tale riguardo, il Collegio raccomanda l'opportunità di proseguire costantemente nel percorso di rafforzamento del sistema dei controlli interni al fine di mantenere e accrescere i presidi contro i rischi aziendali.

Diamo atto che la relazione annuale del soggetto preposto al controllo interno segnala che, sulla base delle attività svolte e dei controlli effettuati, non sono emerse criticità.

Diamo atto che sia nella relazione sull'attività effettuata nell'anno, sia negli incontri con il Collegio Sindacale, l'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del d. lgs. 231/2001, non ha segnalato di avere rilevato criticità significative ai fini dell'efficacia del Modello.

2.14 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato, per quanto di nostra competenza, l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a recepire e rappresentare correttamente i fatti di gestione sia mediante indagini dirette sui documenti aziendali sia tramite l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, i periodici incontri con la Società di revisione legale e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla stessa.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

2.15 Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del d. lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico.

2.16 Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i Revisori ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito oltre a quelle già oggetto dei sopra menzionati richiami di informativa.

Il Collegio ha svolto le attività di propria competenza parallelamente a quelle della Società di revisione, con la quale ha periodicamente e tempestivamente effettuato il prescritto scambio di informazioni.

2.17 Indicazione dell'eventuale adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Come precisato nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la Società aderisce al Codice di autodisciplina avendo da tempo avviato un processo di adeguamento del proprio sistema di *corporate governance* secondo i principi e i criteri applicativi previsti dal predetto Codice. L'adesione al Codice di Autodisciplina è commisurata alle dimensioni della Società e alla diffusione del proprio azionariato.

A tale riguardo, peraltro, abbiamo verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

2.18 Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2016, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

Q W V

2.19 Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto riportato al capo seguente, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

3. OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO E ALLA SUA APPROVAZIONE

Per quanto riguarda il bilancio di esercizio, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art. 81 *ter* del Regolamento CONSOB n.11971/1999 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 154 bis del T.U.F. (d. lgs. 58/1998);
- la Società di revisione legale ha rilasciato le relazioni ai sensi degli artt. 14 e 16 del d. lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 sul Bilancio d'esercizio e sul Bilancio consolidato dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016;

il Collegio Sindacale non ha osservazioni o proposte da formulare ed esprime, sotto i profili di propria competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e alla proposta del Consiglio di Amministrazione di portare a nuovo la perdita d'esercizio pari ad Euro 4.451.016

Milano, 7 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

dott. Roberto Santagostino

dott. Roberto Castoldi

rag. Gigliola A. Villa





BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Convocazione di assemblea ordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria per il giorno 28 aprile 2017 alle ore 16.00, presso la sede sociale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 29 aprile 2017, stessi luogo ed ora per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2016. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Politiche di remunerazione. Deliberazioni ai sensi dell'art.123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza ("TUF").
3. Nomina di un amministratore ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del codice civile: deliberazioni inerenti e conseguenti.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 787.664.845 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. non detiene azioni proprie.

Integrazione dell'ordine del giorno dell'assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l'integrazione dell'ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Via G. B. Piranesi, 10
20137 Milano
Tel. +39 02 485616.1
Fax +39 02 463260
www.brioschi.it
info@brioschi.it

Cap. soc. €114.514.674 i.v.
R.E.A. Milano 10761
C.F. e P. I.V.A. 00720900158



Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2017*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 19 aprile 2017 (record date) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 19 aprile 2017 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2017*" ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell'avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all'ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2017*". Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".

Milano, 25 marzo 2017

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

f.to ing. Luigi A. Pezzoli