



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-4-2017	Data/Ora Ricezione 23 Marzo 2017 13:43:40	MTA
---	---	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 86734

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 23 Marzo 2017 13:43:40

Data/Ora Inizio : 23 Marzo 2017 13:58:41

Diffusione presunta

Oggetto : Il CdA approva la relazione finanziaria
annuale al 31 dicembre 2016

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA – IRAG 01

Brioschi Sviluppo Immobiliare: il CdA approva i risultati al 31 dicembre 2016

Risultati al 31 dicembre 2016:

- **Margine operativo lordo consolidato positivo per 6,2 milioni di euro al netto delle componenti non ricorrenti rispetto a un margine operativo lordo positivo per 5,3 milioni di euro al 31 dicembre 2015.**
- **Risultato consolidato complessivo negativo per 10,2 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 4,2 milioni di euro al 31 dicembre 2015.**
- **Posizione finanziaria netta consolidata negativa per circa 218,5 milioni di euro rispetto a circa 223,3 milioni di euro al 31 dicembre 2015.**
- **Patrimonio netto consolidato pari a 97,7 milioni di euro rispetto a 107,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015.**

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2016

Il Consiglio di Amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitosi in data odierna, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria annuale e la relazione sulla remunerazione dell'esercizio 2016.

Come previsto nei piani aziendali nel corso dell'esercizio 2016 il Gruppo Brioschi ha proseguito le attività di cessione degli immobili minori (nel complesso 12,8 milioni di euro rispetto a 7,1 milioni di euro nel 2015).

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.

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.

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

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



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.

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 alla fine dell'esercizio 2016. 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 "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

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.

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 già citata 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 "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

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

L'Assemblea ordinaria è prevista il giorno 28 aprile 2017 alle ore 16.00, in prima convocazione, presso la sede sociale a Milano, in via G.B. Piranesi 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, il giorno 29 aprile 2017, stessi luogo ed ora. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2016, sulle politiche di remunerazione e sulla nomina di un amministratore.

Nei termini previsti dalla normativa vigente la società provvederà a mettere a disposizione degli azionisti la relazione finanziaria annuale, unitamente all'ulteriore documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno presso la sede sociale e presso Borsa Italiana, nonché sul sito internet della società.

Fatti del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015

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

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Nel gennaio 2016 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato la cessione di un immobile ad uso commerciale a Monza per un corrispettivo pari a 2,1 milioni di euro. Gli effetti economici dell'operazione sono pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e sono stati contabilizzati nel primo



trimestre del 2016. L'effetto finanziario della cessione per l'esercizio 2016 è positivo di 1,6 milioni di euro, pari al saldo prezzo incassato in sede di rogito.

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

Nell'ambito dell'accordo transattivo con il Comune di Milano in relazione al pagamento di oneri di urbanizzazione oggetto di contenzioso tra le parti (si rimanda alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 per maggiori dettagli), nel mese di dicembre 2015 Brioschi ha sottoscritto un ulteriore accordo con un soggetto terzo interessato all'acquisto dell'immobile che sorge sull'area da cui è originato il contenzioso. L'accordo prevedeva che: subordinatamente (i) al perfezionamento da parte del soggetto terzo dell'acquisto dall'attuale proprietario del complesso immobiliare e (ii) alla sottoscrizione da parte di Brioschi di un accordo con il Comune di Milano per la definizione del menzionato contenzioso, Brioschi avrebbe ottenuto dalla controparte il pagamento di un contributo di circa 0,8 milioni di euro. Negli ultimi giorni del mese di gennaio 2016 le condizioni sospensive sono state verificate e pertanto Brioschi ha ottenuto il pagamento dell'importo indicato. Gli accordi con la consociata Sintesi hanno ripartito tale contributo proporzionalmente tra le parti, coerentemente con gli accordi originari. Pertanto gli effetti economici per il Gruppo Brioschi ammontano a 0,4 milioni di euro (al lordo dei relativi effetti fiscali) e sono stati contabilizzati nel primo trimestre dell'esercizio 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 "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

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.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

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:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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 del presente comunicato 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 del presente comunicato 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.

Eventi successivi al 31 dicembre 2016

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 ricommercializzazione 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 parti correlate

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo ad essa facente capo

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31-dic-16	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
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%

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.

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione al 31 dicembre 2016 sono riportati di seguito:

	Valori espressi in migliaia di euro					
	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-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	(10.353)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	96.277	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.410				0	
PATRIMONIO NETTO	97.687	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'	361.374	818	650	3.140	4.608	1%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2016 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
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

31 dic. 2016	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
ATTIVITA'							
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobil, impianti, macchinari e altri beni	161	0	0	0	0	0%	
Investimenti Immobiliari	65.372	0	0	0	0	0%	
Attività immateriali	17	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. 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%

Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98

Come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, il presente comunicato viene integrato con alcune informazioni quali-quantitative atte ad informare il mercato sullo stato di incertezza gestionale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e del Gruppo ad essa facente capo.

Posizione finanziaria netta della società e del Gruppo ad essa facente capo, con evidenza delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine

Per quanto concerne il dettaglio della posizione finanziaria netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo si rinvia alla sezione del presente comunicato riportante gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.



Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo

Al 31 dicembre 2016 i debiti a breve di natura finanziaria del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare includono 4,4 milioni di euro di posizioni debitorie scadute (interamente riferite a Brioschi) e 121,2 milioni di euro (101,4 milioni di euro relativi a Brioschi) di posizioni debitorie potenzialmente richiedibili nel caso in cui gli istituti di credito non aderiscano alle proposte di cui al paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”.

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 precedente sezione “Eventi successivi al 31 dicembre 2016”, 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 del presente comunicato, risultano inoltre in corso di determinazione e/o formalizzazione alcuni accordi con fornitori finalizzati alla definizione di nuovi termini e modalità di pagamento.

Infine, con riferimento ai debiti di natura tributaria al 31 dicembre 2016, alla data del presente comunicato residuano posizioni scadute per complessivi 4,6 milioni di euro (1,1 milioni di euro relativi a Brioschi), di cui 0,5 milioni di euro oggetto di avvisi di accertamento in corso di definizione.

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.

Mancato rispetto di *covenant* e *negative pledge* e di ogni altra clausola dell’indebitamento di Gruppo comportante limiti all’utilizzo delle risorse finanziarie con l’indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole



In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 31 dicembre 2016 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2016 le disponibilità liquide pari a 3,4 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 0,2 milioni di euro.

Per completezza d'informativa si rimanda a quanto indicato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2016. Si precisa che i dati sono attualmente oggetto di verifica, non ancora conclusa, da parte della società di revisione.

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

Milano, 23 marzo 2017

Il presente comunicato è disponibile sul sito www.brioschi.it.

Per ulteriori informazioni:

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

Investor relations

Sergio Barilaro

02.485616.1



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2016

	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 al 31 dicembre 2016

	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

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2016

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic 2016	31 dic 2015
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.353)	(6.086)
Svalutazioni di partecipazioni	238	182
Oneri finanziari	9.570	10.383
Proventi finanziari	(533)	(312)
Imposte sul reddito	222	930
Ammortamenti e svalutazioni	6.173	5.991
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	(11)	(1.022)
Svalutazione rimanenze	1.310	1.465
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	(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	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.



**BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE**

1907

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo 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				268.118
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

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2016

Riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009

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		

(*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

(**) 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

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2016

	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 civilistica riclassificata al 31 dicembre 2016

	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

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2016

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2016	31 dic. 2015
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.451)	2.963
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	(3.000)	(8.215)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	4.331	1.797
Proventi finanziari da attività di investimento	(1.028)	(814)
Oneri finanziari	4.446	5.419
Imposte sul reddito	(138)	(1.560)
Ammortamenti e svalutazioni	1.914	1.870
Accantonamenti (rilascio) fondi	80	(933)
Svalutazione magazzino	135	150
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(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.

Fine Comunicato n.0075-4

Numero di Pagine: 21