



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0063-9-2018	Data/Ora Ricezione 13 Aprile 2018 20:06:33	MTA
---	---	-----

Societa' : BASTOGI
Identificativo : 102173
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : BASTOGIN01 - Azario
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 13 Aprile 2018 20:06:33
Data/Ora Inizio : 13 Aprile 2018 20:06:34
Diffusione presunta
Oggetto : Il CdA approva i risultati al 31.12.2017

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

BASTOGI S.P.A.: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2017

MILANO, 13 APRILE 2018

RISULTATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2017:

- **Utile complessivo di pertinenza del Gruppo, pari a 9,8 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 8,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016**
- **Migliora la posizione finanziaria netta consolidata, negativa per 287,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017 (negativa per circa 305,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016)**
- **Il capitale investito netto consolidato è pari a 336 milioni di euro (347 milioni di euro al 31 dicembre 2016)**

Il consiglio di amministrazione di Bastogi, nella riunione consiliare tenutasi in data odierna, ha esaminato e approvato la relazione finanziaria annuale e la relazione sulla remunerazione dell'esercizio 2017.

Nel corso del 2017 sono proseguite le attività del Gruppo Bastogi finalizzate al raggiungimento dell'equilibrio finanziario.

Dopo un lungo periodo di incertezza iniziato con la crisi dei mercati finanziari nel 2008, il settore immobiliare, principale settore in cui opera il Gruppo Bastogi, ha mostrato nel corso dell'anno alcuni importanti segnali di ripresa.

Nel mese di giugno è stata perfezionata la cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, i cui proventi hanno permesso, tra l'altro, il rimborso delle posizioni finanziarie scadute del Gruppo Brioschi per complessivi 4,4 milioni di euro. Contestualmente sono state avviate le trattative con un primario investitore internazionale per la cessione dell'intero complesso immobiliare di via Darwin a Milano di proprietà delle società controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, attività perfezionate con la sottoscrizione di un accordo preliminare di vendita nel mese di dicembre 2017 e con il successivo rogito nel mese di marzo 2018. I proventi della cessione hanno permesso di ridurre ulteriormente l'esposizione nei confronti del sistema creditizio di circa 49 milioni di euro, con conseguenti benefici economici derivanti dal contenimento degli oneri finanziari futuri. Gli effetti economici, positivi per circa 39 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, saranno riflessi nei dati consolidati del Gruppo Bastogi nel primo trimestre 2018. Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, l'esercizio 2017 ha visto il passaggio in giudicato di parte dell'ordinanza relativa al contenzioso della controllata Sintesi inerente l'area del Carcere di Bollate, consentendo di iscrivere nel bilancio consolidato del Gruppo Bastogi proventi per complessivi 23,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. I proventi netti saranno destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario della controllata Sintesi.

Anche gli altri settori in cui il Gruppo Bastogi opera hanno evidenziato miglioramenti e/o risultati ampiamente positivi e in particolare il settore dell'Intrattenimento ha registrato un margine operativo lordo di circa 6,2 milioni di euro.

BASTOGI SPA
dal 1862

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 739831 / Fax +39 02 73983298

www.bastogi.com / info@bastogi.com

CAP. SOC. € 49.116.015,00 i.v.

R.E.A. MILANO 153093

C.F. e R.I. MI 00410870588

P. I.V.A. 06563660155

Da un punto di vista economico l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 registra un utile complessivo di pertinenza del Gruppo di 9,8 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 8,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

L'utile dell'esercizio è determinato principalmente dall'andamento positivo del settore Immobiliare (7,3 milioni di euro di utile ante imposte, derivante principalmente dal passaggio in giudicato di alcune parti della sentenza relativa al contenzioso sull'area del carcere di Bollate della controllata Sintesi) e dall'Intrattenimento (4,4 milioni di euro) al netto del risultato negativo del settore Arte e Cultura (0,9 milioni di euro, in miglioramento rispetto al risultato negativo del 2016 pari a 1,1 milioni di euro) e delle attività minori (3 milioni di euro, in ripresa rispetto al 2016) e imposte per complessivi 3,5 milioni di euro.

Il margine operativo lordo (escluse le componenti non ricorrenti) è positivo di 10,2 milioni di euro e riflette accantonamenti principalmente relativi a contenziosi per 1,5 milioni di euro, rispetto a 12 milioni di euro dell'esercizio precedente, che includeva circa 1 milione di euro di margini derivanti dalle cessioni di due immobili patrimonio e accantonamenti per 1,1 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un miglioramento riducendo il passivo da 14,6 milioni di euro a 14,4 milioni di euro, nonostante la rilevazione nell'esercizio di maggiori oneri derivanti dalla valutazione dei crediti non-performing per circa 0,6 milioni di euro.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 1,6 milioni di euro (0,2 milioni di euro nel 2016) principalmente in ragione della svalutazione dell'investimento nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

I proventi di natura non ricorrente ammontano a 24,5 milioni di euro e derivano principalmente dal passaggio in giudicato di alcune parti della sentenza relativa al carcere di Bollate della controllata Sintesi.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 2,5 milioni di euro, rispetto a 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Da un punto di vista patrimoniale, nell'esercizio in esame il capitale investito netto consolidato è passato da 346,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 335,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 48,4 milioni di euro, rispetto a 41,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016. L'incremento è principalmente attribuibile all'utile complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 287,6 milioni di euro, rispetto a 305,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è attribuibile ai flussi di cassa generati sia dal settore dell'intrattenimento che dal settore immobiliare.

Nell'ambito del comparto Immobiliare, il rimborso integrale delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 della controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti del sistema bancario, avvenuto nel mese di giugno, ha inoltre permesso di considerare nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), motivo per cui la posizione finanziaria netta a breve consolidata si riduce da 188,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 112,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

SETTORI DI ATTIVITÀ

Di seguito si riporta l'analisi per segmento operativo del conto economico del Gruppo Bastogi al 31 dicembre 2017 comparato con l'esercizio 2016.

Valori espressi in migliaia di euro						
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni intersettoriali	31 dic 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	0	0	0	0	11.196
Ricavi da affitti e servizi	15.339	18.612	6.176	7.781	(2.826)	45.082
Altri ricavi	1.118	1.062	293	358	(299)	2.532
Ricavi delle vendite e altri ricavi	27.653	19.674	6.469	8.139	(3.125)	58.810
Costo degli immobili venduti	(10.356)	0	0	0	0	(10.356)
Costi per servizi	(6.414)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.599)
Costi del personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Altri costi operativi	(3.873)	(2.105)	(836)	(3.094)	1.586	(8.322)
Margine Operativo Lordo	4.365	6.168	894	(1.235)	9	10.201
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.213)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(11.041)
Margine Operativo Netto	(2.848)	4.597	(449)	(2.149)	9	(840)
Risultato da partecipazioni	(1.572)	0	0	0	0	(1.572)
Risultato della gestione finanziaria	(12.788)	(234)	(460)	(895)	(9)	(14.386)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	24.532	0	0	0	0	24.532
Risultato ante imposte	7.324	4.363	(909)	(3.044)	0	7.734
Imposte						(3.464)
Risultato Netto						4.270

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro						
	Immobiliare	Intrattenimento	Arte e Cultura	Altre attività minori	Elisioni intersettoriali	31 dic 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	9.411	0	0	132	0	9.543
Ricavi da affitti e servizi	15.239	20.143	6.487	7.046	(2.687)	46.228
Altri ricavi	2.156	975	284	468	(413)	3.470
Valore della produzione	26.806	21.118	6.771	7.646	(3.100)	59.241
Costo degli immobili venduti	(8.529)	0	0	0	0	(8.529)
Costi per servizi	(6.307)	(8.504)	(2.805)	(3.623)	1.468	(19.771)
Costi del personale	(2.782)	(3.219)	(2.088)	(2.997)	5	(11.081)
Altri costi operativi	(3.809)	(2.147)	(842)	(2.687)	1.636	(7.849)
Margine Operativo Lordo	5.379	7.248	1.036	(1.661)	9	12.011
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(7.523)	(2.445)	(1.469)	(911)	0	(12.348)
Margine Operativo Netto	(2.144)	4.803	(433)	(2.572)	9	(337)
Risultato da partecipazioni	(236)	0	0	0	0	(236)
Risultato della gestione finanziaria	(12.685)	(308)	(649)	(998)	(9)	(14.649)
Proventi/Oneri "non ricorrenti"	760	0	0	0	0	760
Risultato ante imposte	(14.305)	4.495	(1.082)	(3.570)	0	(14.462)
Imposte						205
Risultato Netto						(14.257)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Immobiliare

Nel corso del 2017 il comparto immobiliare ha registrato un utile ante imposte di oltre 7,3 milioni di euro rispetto ad una perdita di oltre 14,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016; il miglioramento è principalmente attribuibile alle componenti positive di reddito di natura non ricorrente pari a complessivi 24,5 milioni di euro, di cui 23,9 milioni di euro derivanti dal passaggio in giudicato nel febbraio 2017 di parte dell'Ordinanza riguardante il contenzioso della controllata Sintesi relativo al Carcere di Bollate.

Il margine operativo lordo (escluse le componenti non ricorrenti), positivo di 4,4 milioni di euro, include gli effetti della cessione dell'immobile "U16" nel comparto di Milanofiori Nord per circa 0,6 milioni di euro, mentre il margine operativo lordo al 31 dicembre 2016, pari a 5,4 milioni di euro, originava per circa 1 milione di euro dalle cessioni di due immobili patrimonio.

La gestione finanziaria ha registrato un risultato complessivo negativo di 12,8 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Al contenimento degli interessi passivi (riduzione di 0,6 milioni di euro) realizzato per effetto della riduzione dell'esposizione bancaria e dell'andamento dei tassi di interesse si è contrapposta la rilevazione di maggiori oneri derivanti dalla valutazione dei crediti non-performing.

Intrattenimento

Nel 2017 il settore dell'Intrattenimento ha complessivamente confermato l'ottimo risultato dell'esercizio precedente, registrando un utile ante imposte di 4,4 milioni di euro, rispetto a 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. A livello operativo il comparto registra un utile di 4,6 milioni di euro, rispetto a 4,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016. A una leggera flessione delle attività connesse agli eventi musicali e sportivi, si è accompagnato un andamento positivo del Teatro della Luna e un miglioramento delle attività accessorie.

Arte e Cultura

Il settore Arte e Cultura nel corso del 2017 ha registrato un risultato ante imposte negativo di 0,9 milioni di euro, migliorando di 0,2 milioni di euro la performance complessiva dell'esercizio precedente (risultato ante imposte negativo di 1,1 milioni di euro).

Altre attività

Con riferimento alle altre attività si segnala una ripresa generalizzata dei volumi di attività che, unitamente a risparmi di costi e un contenimento degli oneri finanziari, ha permesso di migliorare la performance complessiva. Il risultato ante imposte è infatti negativo di 3,0 milioni di euro in ripresa rispetto all'esercizio precedente (negativo di 3,6 milioni di euro).

FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Immobiliare

Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%): passaggio in giudicato dell'ordinanza favorevole in merito al contenzioso della controllata Sintesi relativo all'area del Carcere di Bollate

Il 28 novembre 2016 è stata depositata l'ordinanza della Corte d'Appello di Milano, Sez. 1^a civile, relativa al contenzioso ultraventennale tra Sintesi S.p.A. (controllata al 100% da Bastogi S.p.A.) e i Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e della Giustizia, concernente l'acquisizione ex art. 42 bis del T.U. Espropri - dell'area del Carcere di Bollate.

La Corte d'Appello, sciogliendo la riserva assunta all'udienza di discussione del 27 settembre 2016, si è pronunciata indicando, tra l'altro, il valore della somma dovuta in favore di Sintesi S.p.A. per la suddetta acquisizione in complessivi 44,3 milioni di euro, oltre a interessi, al netto di circa 7,4 milioni di euro già versati.

Con ricorso notificato in data 13 febbraio 2017 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero della Giustizia hanno impugnato innanzi alla Corte di Cassazione l'ordinanza di cui sopra esclusivamente per le parti in cui la

Corte d'Appello aveva dichiarato priva di legittimazione passiva Itinera S.p.A. e quella in cui era stato determinato in circa 13,4 milioni di euro il risarcimento dei danni per il periodo di occupazione illegittima. I restanti capi dell'ordinanza, riguardanti la condanna dei Ministeri al pagamento delle somme a titolo di indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, pari complessivamente a circa 30,9 milioni di euro, non sono stati contestati, con conseguente passaggio in giudicato. Gli importi indicati, al netto di quanto già anticipato dai Ministeri a Sintesi, pari a circa 7,4 milioni di euro, e dedotti i costi diretti e le imposte, saranno destinati alla riduzione dell'indebitamento bancario di Sintesi. Il pagamento delle somme a titolo di indennizzo è stato oggetto di istanza di sospensione da parte dei Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti nel mese di giugno 2017, istanza integralmente rigettata dalla Corte d'Appello di Milano.

Non avendo i Ministeri provveduto al pagamento di quanto dovuto, nel mese di maggio 2017 la Società ha avviato il procedimento esecutivo al fine di ottenere l'assegnazione delle somme pignorate in forza dell'ordinanza della Corte di Appello di Milano; nell'ambito di tale procedimento il Giudice dell'Esecuzione ha affermato che non sussisterebbero i presupposti per adottare i provvedimenti indilazionabili richiesti, fissando conseguentemente un termine di 90 giorni per l'inizio del giudizio di merito. A tale ultimo riguardo, la Società ha già dato mandato ai suoi legali per l'avvio di tale giudizio. La Società ha inoltre proposto, a fine dicembre 2017, apposito ricorso per l'ottemperanza con il quale ha chiesto al giudice amministrativo di ordinare ai Ministeri competenti di dare esecuzione all'ordinanza della Corte d'Appello, nominando al contempo un Commissario ad acta per l'assunzione – in caso di reiterata inottemperanza da parte dei Ministeri stessi – di tutti gli atti necessari a siffatta esecuzione. Il TAR ha già fissato per il 22 maggio 2018 l'udienza di discussione del suddetto giudizio di ottemperanza.

Gli effetti economici derivanti dalla definizione dei menzionati importi con sentenza passata in giudicato, pari a 23,9 milioni di euro (in considerazione delle somme già incassate in precedenti esercizi) al lordo dei relativi effetti fiscali, sono stati contabilizzati nel bilancio consolidato.

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata da Bastogi al 50,057%): cessione del complesso immobiliare delimitato dalle vie Darwin, Segantini, Borsi e Pichi a Milano ("Complesso immobiliare di via Darwin")

Il 15 dicembre 2017 Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ("Brioschi"), Bastogi S.p.A. ("Bastogi") e Antirion SGR, società di gestione del fondo Megatrends Italia (un fondo interamente sottoscritto dall'European Cities Fund di TH Real Estate, divisione di Nuveen, società di investimenti di TIAA) (il "Fondo"), hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita mediante il quale Brioschi e Camabo s.r.l. (società controllata da Bastogi, che detiene indirettamente il 51% del capitale sociale, mentre il 49% fa capo a Brioschi) hanno promesso in vendita al Fondo il Complesso immobiliare di via Darwin, costituito da 15 edifici e 273 posti auto.

Gli immobili si sviluppano su oltre 29.000 mq di superficie e sono locati a primari operatori tra i quali Nuova Accademia (NABA e Domus Academy), Starcom Italia, Zenith Italy, Casa.it, Ideal Standard, Doveconviene, H-Farm.

Gli accordi preliminari erano sottoposti alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione riconosciuto ad un tenant su alcuni immobili facenti parte del complesso; diritto di prelazione che non è stato esercitato entro i termini previsti e pertanto il 20 marzo 2018 la cessione ha potuto perfezionarsi con la stipula del rogito definitivo.

Il corrispettivo contrattuale, pari a complessivi 102 milioni di euro, si riferisce per circa 98,8 milioni di euro agli immobili ceduti da Brioschi e per circa 3,2 milioni di euro all'unico immobile ceduto da Camabo. Il corrispettivo totale include componenti variabili, per complessivi 2,3 milioni di euro. Gli effetti economici per il Gruppo Bastogi, sono pari a circa 39 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione hanno permesso il rimborso sia dei debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017) che quello delle rate della Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi e alcune controllate il 18 aprile 2014 in scadenza al 31 dicembre 2017 (4,8 milioni di euro).

Brioschi si è resa garante anche dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di indennizzo da parte di Camabo (che ha a sua volta interamente controgarantito Brioschi) per l'immobile di proprietà di Camabo.

Milanofiori 2000 (partecipata da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%):

- Sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Assago per la gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord

Il 5 giugno 2017 Milanofiori 2000 ha sottoscritto con il Comune di Assago una convenzione per la gestione dei parcheggi pubblici (in struttura) e di quelli asserviti ad uso pubblico (a raso) nell'area di Milanofiori Nord per circa 3.000 posti auto complessivi.

La convenzione affida a Milanofiori 2000 sia la gestione dei parcheggi privati ad uso pubblico (circa 1.400) che resteranno gratuiti, sia la gestione per 30 anni dei parcheggi pubblici (circa 1.600 posti auto, di cui 1.100 a pagamento).

- Cessione di un immobile a uso uffici a Milanofiori Nord (Edificio "U16")

Il 27 giugno 2017 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto per un corrispettivo di 5,9 milioni di euro l'immobile convenzionalmente denominato "U16", certificato Leed Platinum, situato nel comparto di Milanofiori Nord nel Comune di Assago, costituito da un intero edificio, cielo-terra, con una SLP lorda di circa 1.820 mq, locato a Puma Italia s.r.l..

Gli effetti economici dell'operazione sono positivi per 0,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi dell'operazione hanno permesso il rimborso, nell'ambito del Gruppo Brioschi, delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a 4,4 milioni di euro..

Bright / Milanofiori 2000 (partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%): 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. Gli effetti economici positivi (non ricorrenti) derivanti dall'accordo transattivo sono di circa 0,7 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Lenta Ginestra (partecipata da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 100%): 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 (tempestivamente impugnata con ricorso al TAR Lombardia) che ha confermato l'orientamento dell'amministrazione comunale volto alla sostanziale esclusione di volumetrie insediabili considerando l'area in località "Cascinazza" quale ambito funzionale alla trasformazione di altri comparti con conseguente potenziale valorizzazione futura del compendio.

Camabo (partecipata da Bastogi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%) e Infrafin (partecipata da Camabo al 100%)

Camabo è proprietaria della partecipazione in Infrafin e di una porzione del complesso immobiliare in via Darwin a Milano, oggetto quest'ultimo della cessione avvenuta nel mese di marzo 2018 e già precedentemente commentata.

Infrafin è proprietaria di un'area di 1.086.137 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), nei pressi del comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato istanza di piano attuativo volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che preveda l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate.

Intrattenimento

All Events (partecipata al 100% da Forumnet): concessione per la gestione del Palazzo dello Sport di Roma

Nel corso dell'ultimo trimestre dell'esercizio 2017 la controllata All Events (attuale gestore in concessione del Palazzo dello Sport di Roma) si è aggiudicata la procedura per l'affidamento in concessione del Palazzo dello Sport di Roma

per un ulteriore periodo di sei anni decorrente dalla firma del contratto. La decorrenza è soggetta alla definizione del ricorso avverso l'aggiudicazione, nelle cui more la concessione, scaduta nel mese di settembre 2016, è stata prorogata più volte e da ultimo fino al 30 maggio 2018.

Partecipazioni non consolidate: fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare (partecipato al 50% da Brioschi Sviluppo Immobiliare)

Nel mese di dicembre 2007 la controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 a Modena mentre le passività sono riferite al mutuo ipotecario concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli amministratori hanno integralmente svalutato l'investimento e recepito ulteriori perdite per un ammontare complessivo di 1,5 milioni di euro nel presente esercizio.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE

Il difficile contesto economico che ha caratterizzato negli ultimi nove anni l'economia reale, i mercati finanziari ed in particolare il mercato immobiliare, principale settore di attività in cui il Gruppo opera, ha contribuito in misura significativa a influenzare negativamente il generale andamento del Gruppo Bastogi ed a generare una situazione di tensione finanziaria.

In tale contesto, Bastogi S.p.A. e alcune sue controllate hanno richiesto al sistema bancario una generale ridefinizione a medio-lungo termine dei debiti a breve.

La capogruppo Bastogi S.p.A., al momento, ha una linea chirografaria di 2,5 milioni di euro concessa dal Banco Popolare S.p.A., scaduta al 31 ottobre 2016 ed una linea chirografaria a revoca di 5 milioni di euro concessa da UniCredit S.p.A; con le controparti bancarie sono in corso interlocuzioni volte a definire dei piani di rimborso delle linee nel medio periodo.

Per quanto riguarda il settore Immobiliare, nel mese di giugno 2017 il Gruppo Brioschi ha perfezionato la cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, i cui flussi di cassa (pari a 5,9 milioni di euro) hanno permesso di regolarizzare le posizioni scadute nei confronti del sistema bancario (4,4 milioni di euro). Il pagamento integrale delle posizioni scadute di Brioschi nei confronti del sistema bancario, ha permesso di considerare nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), fatto che ha contribuito al miglioramento della posizione finanziaria netta a breve consolidata del Gruppo Bastogi che si è ridotta da 188,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 112,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Sempre nel corso del secondo trimestre dell'anno, completata la commercializzazione degli ultimi spazi liberi, sono state avviate le trattative per la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, il cui perfezionamento era inizialmente atteso entro la fine del 2017. Il posticipo del rogito al primo trimestre del 2018, e dei relativi flussi di cassa, ha comportato di richiedere alle controparti della Convenzione bancaria di Brioschi e alcune controllate un posticipo del pagamento degli importi in scadenza il 31 dicembre 2017 pari a complessivi 5,6 milioni di euro.

Il perfezionamento della vendita, avvenuto il 20 marzo 2018 con un incasso di circa 100 milioni di euro (di cui 10 milioni di euro, già incassati a titolo di acconto e vincolati) ha dunque consentito:

- il rimborso integrale dei debiti ipotecari a titolo di capitale e interessi a valere sul complesso di via Darwin per complessivi 44,1 milioni di euro (inclusivi di 0,8 milioni di euro in scadenza al 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato);

- il rimborso delle residue rate della convenzione bancaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e di alcune controllate in scadenza al 31 dicembre 2017 pari a 4,8 milioni di euro il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario;
- lo svincolo dell'acconto di 10 milioni di euro corrisposto a Brioschi Sviluppo Immobiliare il 15 dicembre 2017, in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita del complesso di via Darwin.

Con il rimborso delle rate in scadenza al 31 dicembre 2017 la Convenzione bancaria sottoscritta da Brioschi e alcune società controllate, il 18 aprile 2014 è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Alla data odierna non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo Brioschi.

Sempre con riferimento al Gruppo Brioschi, stanno proseguendo, seppur con significativi rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricomercializzazione del retail park di Milanofiori Nord, i cui benefici erano originariamente previsti a partire dal presente esercizio.

I piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, sono termini nati il 31 dicembre 2017. I dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto, hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili, minori ricavi da locazione in ragione dell'allungamento dei tempi di affitto e/o ricomercializzazione degli spazi oltre a minori riduzioni di costi. Con la cessione del complesso immobiliare di via Darwin avvenuta nel mese di marzo 2018 tali scostamenti sono stati ampiamente compensati.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che si riduce da 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017, principalmente per effetto di un accordo transattivo con un fornitore che ha riguardato, tra gli altri, debiti in contestazione per 0,6 milioni di euro e della definizione di alcuni debiti tributari. Peraltro, le attuali disponibilità di cassa consentiranno una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse.

Per quanto concerne invece la controllata Sintesi, la Corte d'Appello di Milano ha quantificato in complessivi 44,3 milioni di euro (di cui 30,9 milioni di euro acquisiti a titolo definitivo in quanto passati in giudicato nel febbraio 2017) l'indennizzo da riconoscere alla società nell'ambito del contenzioso con il Ministero delle Infrastrutture in relazione all'area su cui sorge il Carcere di Bollate. Detto importo, al netto di quanto già ottenuto da Sintesi (circa 7,4 milioni di euro), e dedotti i costi diretti e le imposte, sarà destinato al parziale rimborso del debito di 46 milioni di euro in linea capitale e circa 10 milioni di euro in conto interessi.

L'allungamento dei tempi prevedibili di incasso dell'indennizzo ha reso necessario presentare al sistema bancario una proposta di ridefinizione nel medio periodo dei termini del finanziamento, nel presupposto che una parte verrà rimborsata tramite i flussi derivanti dall'indennizzo e, per la parte residua, attraverso la cessione di asset e/o in funzione dei flussi finanziari generati dal settore dell'Intrattenimento. Il debito è comunque assistito da garanzie reali più che capienti.

Si ritiene dunque che permangano alcuni fattori di incertezza, principalmente riconducibili (i) alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi (ii) alle tempistiche di incasso dell'indennizzo riconosciuto alla controllata Sintesi nell'ambito del contenzioso relativo al Carcere di Bollate e funzionale al rimborso parziale del debito bancario della stessa nonché (iii) all'accoglimento delle richieste di ridefinizione nel medio lungo termine degli impegni finanziari a breve della Capogruppo e della controllata Sintesi.

Tenuto conto a) dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data odierna, di quelli attesi per i prossimi anni nonché delle attuali disponibilità liquide, b) degli effetti derivanti dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin da parte delle controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo, c) del passaggio in giudicato di parte significativa della sentenza della Corte di Appello del novembre 2016 relativa alla determinazione dell'indennizzo spettante a Sintesi, d) dell'attuale stato delle interlocuzioni con il sistema bancario per la ridefinizione di alcune posizioni a medio lungo termine dei debiti a breve, nonché e) delle più che capienti garanzie reali fornite al sistema bancario a garanzia del rimborso integrale dei debiti bancari, gli Amministratori ritengono comunque appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

EVENTI SUCCESSIVI AL 31 DICEMBRE 2017

Immobiliare

Brioschi Sviluppo Immobiliare (partecipata da Bastogi al 50,057%): chiusura dell'operazione di cartolarizzazione facente capo a Initium S.r.l.

Nel mese di gennaio 2018 è giunta a termine l'operazione di cartolarizzazione di crediti ipotecari facente capo alla società di cartolarizzazione Initium, con conseguente scadenza legale dei titoli sottostanti integralmente sottoscritti dalla controllata Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa.

La controllata Bright completerà le attività di recupero dei crediti ipotecari (per un valore di presumibile realizzo di 0,4 milioni di euro) non ancora incassati alla data di scadenza legale dei titoli.

Brioschi Sviluppo Immobiliare e Camabo Srl (partecipata da Sintesi al 51% e da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 49%): cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano

Il 20 marzo 2018 le controllate Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e Camabo Srl hanno perfezionato la cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio delle principali società del Gruppo Bastogi.

Sintesi (partecipata da Bastogi al 100%): accordo preliminare per la cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano, con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima

Il 12 aprile 2018 la controllata Sintesi ha sottoscritto un accordo preliminare per la cessione del lastrico solare dell'autorimessa di via Pichi a Milano con i relativi diritti edificatori e di una porzione del primo piano interrato dell'autorimessa medesima, ad un prezzo variabile tra 3,1 milioni di euro e 3,4 milioni di euro in funzione dell'a SLP che sarà assentita.

Il contratto definitivo è sospensivamente condizionato all'ottenimento dei titoli e dilizi entro i prossimi 14 mesi.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo Bastogi continuerà nel suo impegno verso un miglioramento dei risultati economici, finanziari e patrimoniali ridefinendo, tra l'altro, gli impegni di natura finanziaria.

Per quanto attiene il comparto immobiliare, nel corso del 2018 il Gruppo Brioschi procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. Proseguirà la ricomercializzazione del retail park di Milanofiori Nord e, sempre a Milanofiori Nord, si verificherà l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto. Sotto il profilo finanziario Brioschi prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti, che riflettono i proventi derivanti dalla cessione del complesso di via Darwin, ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare, la controllata Sintesi continuerà ad attivarsi per incassare quanto dovuto dai Ministeri della Giustizia e delle Infrastrutture e Trasporti in forza dell'ordinanza del novembre 2016 che permetterebbe di rimborsare parte significativa del debito bancario, attualmente in fase di ridefinizione nel medio lungo periodo, coerentemente con i flussi attesi in entrata.

Il Gruppo Forumnet, attivo nel settore dell'intrattenimento, sarà focalizzato sull'incremento delle redditività delle strutture di Milano (Mediolanum Forum e Teatro della Luna) ed il Palazzo dello Sport di Roma in linea con quanto avvenuto negli ultimi anni e con i piani aziendali.

Nell'ambito del settore Arte e Cultura, è atteso un ulteriore recupero di redditività. Si procederà inoltre con lo sviluppo del progetto di valorizzazione del complesso dei Frigoriferi Milanesi, caratterizzato oltre che dalle iniziative che ne hanno fatto un luogo di scambio e incontro per l'arte e la cultura, da attività focalizzate sull'arte contemporanea, con l'intento di sviluppare e valorizzare le potenziali sinergie con le altre attività del Gruppo legate ai servizi per l'arte.

Con riferimento alle altre attività, per il settore alberghiero si prevede di continuare a focalizzare l'attenzione sul miglioramento dei risultati operativi della struttura di Milanofiori e sulle cessioni delle aree di proprietà considerate non più strategiche.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della situazione finanziaria si rimanda al paragrafo "Principali rischi ed incertezze" del presente comunicato.

RICHIESTA DI INFORMAZIONI EX ART. 114 D. LGS. 58/98

Il presente comunicato stampa viene integrato con le seguenti informazioni di dettaglio richieste dalla Consob, ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98.

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 Bastogi 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

Con riferimento ai debiti verso gli istituti di credito, alla data del 31 dicembre 2017 il debito totale scaduto è di complessivi 58,5 milioni di euro relativi:

- al finanziamento in pool di Sintesi per un totale di 46 milioni di euro oltre interessi per 10 milioni al 31 dicembre 2017; l'allungamento dei tempi prevedibili di manifestazione dei flussi finanziari previsti a rimborso ed a garanzia del finanziamento non ne ha infatti permesso il rimborso alla scadenza finale del 31 dicembre 2017;
- 2,5 riferite a una linea chirografaria di Bastogi S.p.A. scaduta il 31 ottobre 2016.

Al 31 dicembre 2017 risultano scadute posizioni commerciali per complessivi 8,1 milioni di euro (di cui 0,6 milioni di euro di pertinenza di Bastogi S.p.A.), di cui 1,4 milioni di euro in contestazione (nessun importo di competenza di Bastogi S.p.A.).

Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori, ad eccezione di un decreto ingiuntivo su una posizione oggetto di contestazione (0,9 milioni di euro) in relazione alla quale è stato presentato atto di opposizione ed è stata sospesa la provvisoria esecutività; il relativo giudizio è in corso di svolgimento.

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

Al 31 dicembre 2017 i debiti di natura tributaria scaduti ammontano a 7,7 milioni di euro (di cui 1,4 milioni di euro di competenza di Bastogi S.p.A.).

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 compo rtante 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 sui contratti in essere.

Infine si segnala che al 31 dicembre 2017 le disponibilità liquide pari a circa 14 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 10,2 milioni di euro. L'importo di 10 milioni di euro è stato svincolato il 20 marzo 2018, a seguito del perfezionamento della già citata cessione del complesso immobiliare di Milano, via Darwin 20.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato sui settori di attività e al paragrafo sui "Principali rischi ed incertezze" e sull' "Evoluzione prevedibile della gestione".

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Bastogi al 31 dicembre 2017. 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 Fabio Crosta 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.

IL PRESENTE COMUNICATO È DISPONIBILE SUL SITO www.bastogi.com

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

BASTOGI

INVESTOR RELATION

BENEDETTA AZARIO

TEL: 02-73983.1

MAIL: investor.relations@bastogi.com

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO AL 31 DICEMBRE 2017

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	11.196	9.543
Ricavi da affitti e servizi	45.082	46.228
Altri ricavi	2.532	3.470
Ricavi delle vendite e altri ricavi	58.810	59.241
Costo degli immobili venduti	(10.356)	(8.529)
Costi per servizi	(19.599)	(19.771)
Costi del personale	(10.332)	(11.081)
Altri costi operativi	(8.322)	(7.849)
Margine Operativo Lordo	10.201	12.011
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(11.041)	(12.348)
Margine Operativo Netto	(840)	(337)
Risultato da partecipazioni	(1.572)	(236)
Risultato della gestione finanziaria	(14.386)	(14.649)
Proventi/oneri non ricorrenti	24.532	760
Imposte	(3.464)	205
Utile / (Perdita) dell'esercizio	4.270	(14.257)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.531	422
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	6.801	(13.835)
di cui di pertinenza del Gruppo	9.806	(8.747)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

**PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA
RICLASSIFICATA AL 31 DICEMBRE 2017**

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Immobili, impianti e macchinari	75.748	79.104
Investimenti immobiliari	131.340	192.459
Avviamento ed altre attività immateriali	322	366
Partecipazioni	51	385
Rimanenze	135.107	145.288
Altre attività correnti e non correnti	44.341	20.549
(Altre passività correnti e non correnti)	(109.023)	(91.388)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	58.058	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	335.944	346.763
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	1.758	(8.038)
Capitale e riserve di terzi	46.627	49.462
PATRIMONIO NETTO	48.385	41.424
(Disponibilità liquide e mezzi equivalenti)	(13.983)	(6.921)
Debiti verso banche	122.074	192.481
Debiti da leasing finanziari	3.999	3.258
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	112.090	188.818
Debiti verso banche	121.081	56.238
Debiti da leasing finanziari	43.193	46.929
Altre passività finanziarie	11.195	13.354
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	175.469	116.521
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	287.559	305.339
FONTI DI FINANZIAMENTO	335.944	346.763

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2017

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.270	(14.257)
Svalutazioni di partecipazioni	1.572	236
Oneri finanziari	14.833	14.985
Proventi finanziari	(998)	(336)
Imposte sul reddito	3.464	(205)
Ammortamenti e svalutazioni	10.325	11.038
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	1.489	1.166
Svalutazione rimanenze	716	1.310
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(968)
Decremento (incremento) delle rimanenze	9.465	5.569
Decremento (incremento) delle attività correnti	(23.791)	1.123
Incremento (decremento) delle passività correnti	1.507	744
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	642	(174)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	23.494	20.231
- di cui non ricorrente	0	760
Oneri finanziari corrisposti	(8.119)	(7.878)
Imposte sul reddito corrisposte	(1.954)	(2.047)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	13.421	10.306
- di cui non ricorrente	0	760
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	56	77
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(2.539)	(1.622)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(23)	436
Corrispettivi e acconti da cessione di immobili di investimento	10.000	3.450
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.484	2.341
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività finanziarie	(13.843)	(16.877)
Conversione warrant	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(13.843)	(16.877)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	7.062	(4.230)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	6.921	11.151
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	13.983	6.921

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

ANALISI E DETTAGLIO DELLA COMPOSIZIONE DELLE VOCI INVESTIMENTI IMMOBILIARI E RIMANENZE

in migliaia di euro					
Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.076	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.472	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.494	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.069	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.137	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo srl	914	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 22 Milano	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo srl	72	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Sintesi spa	105	Box in Milano Via Pichi	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.272	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	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.268	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	37.339	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	54.500	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Camabo srl	1	Terreno in Castelletto Ticino	Investim. Immobil.	(4)	
Cueva Azul	201	Terreno	Investim. Immobil.	(5)	
Frigoriferi Milanesi Spa	1.801	Immobile in via Piranesi n. 10-12-14 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	1.200	Terreno in Treviso (TV)	Investim. Immobil.	(1)	
H 2 C Srl in liquidazione	2.200	Terreno in via Gallarate, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Palestro Nuova srl	107	Area in Milano	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	1.000	Autorimessa in via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(6)	
Sintesi spa	800	Immobile a Milano- Via Santa Maria Valle 7/A	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	41	Immobile a Milano- Via Crocefisso	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	2.160	Castello Visconteo a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	262	Immobile a Milano- Via Gattinara	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	146	Magazzino MilanoFiori - Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Sintesi spa	104	Terreno a cava in Trezzano S/N (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sintesi spa	1	Terreno ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	669	immobili a Milano- Via Cappuccini	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	2.096	immobili a Milano- Ple Baracca	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	326	immobili a Milano-Via Ariosto	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	764	immobili a Milano-Pzza Conciliazione	Investim. Immobil.	(3)	
Varsity srl	92	immobili a Milano-Via Imbonati	Investim. Immobil.	(4)	
Varsity srl	856	immobili a Besana Brianza (Monza e Brianza)	Investim. Immobil.	(3)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	189.247				277.686
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobile a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	520	Immobile in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo)	Trading	(1)	
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	263	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheeggio a 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	1.370	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.940	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.100	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	93	Immobile su primo lotto Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Sintesi spa	100	Residenze il Castello - Rozzano (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	253	Terreni a Bollate (MI)	Trading	(4)	
Bastogi spa	26	Terreni a Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.501	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.766	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	6.814	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	28.286	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.500	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.400	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
Bastogi spa	211	Immobile a Milano- Via Gattinara, denominato "Molino Guffanti"	Sviluppo	(4)	
Infratrin srl	48.081	Terreno edificabile a Rozzano (MI)	Sviluppo	(1)	
Muggiana srl	11.270	Fondo Agricolo denominato "cascina Muggiana", Milano- Loc. Svituppo	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	135.041				232.690
TOTALE GENERALE	324.288				510.376

Legenda:

- Perizia al 31 dicembre 2017
- Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 20 marzo 2018
- Perizia al 30 settembre 2017
- In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value
- Altro
- Preliminare di vendita

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO DI BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2017

	valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Ricavi delle vendite e altri ricavi	748	807
Costi per servizi	(1.449)	(1.438)
Costi del personale	(987)	(1.114)
Altri costi operativi	(1.044)	(652)
Margine Operativo Lordo	(2.732)	(2.397)
Ammortamenti e svalutazioni	(31)	(43)
Margine Operativo Netto	(2.763)	(2.440)
Risultato da gestione delle partecipazioni	(4.276)	4.652
Risultato della gestione finanziaria	(822)	(897)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	0
Imposte	529	612
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(7.332)	1.927
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	24	84
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(7.308)	2.011

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA RICLASSIFICATA DI BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2017

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2017	31 dic. 2016
Immobili, impianti e macchinari	45	22
Altre attività immateriali	17	27
Partecipazioni	157.971	160.589
Rimanenze	822	822
Altre attività correnti e non correnti	14.482	16.686
(Altre passività correnti e non correnti)	(40.280)	(38.117)
CAPITALE INVESTITO NETTO	133.057	140.029
PATRIMONIO NETTO	125.205	132.413
(Disponibilità liquide)	(25)	(20)
Debiti verso banche	7.860	7.636
Debiti da leasing finanziari	7	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	7.842	7.616
Debiti verso banche	0	0
Debiti da leasing finanziari	10	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	10	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.852	7.616
FONTI DI FINANZIAMENTO	133.057	140.029

RENDICONTO FINANZIARIO DI BASTOGI SPA AL 31 DICEMBRE 2017

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2017	31 dic. 2016
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.332)	1.927
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	0	(9.000)
Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni ed altri proventi da partecipazioni	4.277	4.348
Proventi finanziari da attività di investimento	(9)	(9)
Oneri finanziari	831	906
Imposte sul reddito	(529)	(612)
Ammortamenti e svalutazioni	31	43
Altri accantonamenti	500	170
<i>Flusso monetario dell'attività operativa prima della variazione del capitale circolante</i>	<i>(2.231)</i>	<i>(2.227)</i>
Decremento (incremento) delle rimanenze	0	48
Decremento (incremento) delle attività correnti	1.416	1.087
Incremento(decremento) passività correnti e non correnti non finanziarie	127	1.382
<i>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</i>	<i>(688)</i>	<i>290</i>
Oneri finanziari corrisposti	(197)	(522)
Imposte sul reddito corrisposte	(1.080)	(1.458)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.965)	(1.690)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(21)	(8)
(Investimenti) disinvestimenti netti di partecipazioni e altre attività finanziarie non correnti	(318)	(310)
Dividendi incassati	1.300	250
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	961	(68)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incremento (decremento) delle passività finanziarie	1.009	(195)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	1.009	(195)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide	5	(1.953)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	20	1.973
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	25	20

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

RAPPORTI VERSO PARTI CORRELATE

Nel corso dell'esercizio il gruppo Bastogi ha effettuato operazioni con parti correlate, che hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti, nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei servizi prestati. Le operazioni compiute da Bastogi e dalle imprese incluse nell'area di consolidamento con parti correlate fanno parte della ordinaria gestione, sono regolate a condizioni di mercato e non sono qualificabili come operazioni atipiche o inusuali. Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti nell'esercizio dei rapporti con parti correlate sul conto economico, sulla situazione patrimoniale e finanziaria della società sono riportati di seguito.

CONTO ECONOMICO DEL GRUPPO BASTOGI

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	immobiliare	intrattenimento	Arte e cultura	Altre attività minori	Elisioni Infradivisionale	Consolidato 31/12/2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.535	18.612	6.176	7.781	(2.826)	56.278
Proventi e altri ricavi	25.440	1.062	293	358	(299)	26.854
di cui non ricorrenti	24.322				0	24.322
Variazione delle rimanenze	(10.369)	0	3	(8)	0	(10.374)
Costi per acquisto di beni	(6)	(218)	(103)	(935)	0	(1.262)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(610)	0	0	0	0	(610)
Altri costi per servizi	(6.734)	(8.633)	(2.672)	(3.442)	1.562	(19.919)
di cui non ricorrenti	(341)					(341)
Costi per godimento beni di terzi	(630)	(236)	(108)	(1.268)	1.601	(641)
Costi per il personale	(2.645)	(2.768)	(2.067)	(2.838)	(14)	(10.332)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.497)	(1.571)	(1.343)	(914)	0	(10.325)
Accantonamenti	0	0	0	(500)	0	(500)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	(115)
Altri costi operativi	(3.236)	(1.651)	(628)	(383)	(15)	(5.913)
RISULTATO OPERATIVO	21.133	4.597	(449)	(2.149)	9	23.141
Risultato da partecipazioni	(1.572)	0	0	0	0	(1.572)
Proventi (oneri) finanziari netti	(12.237)	(234)	(460)	(895)	(9)	(13.835)
di cui non ricorrenti	551					551
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	7.324	4.363	(909)	(3.044)	0	7.734
Imposte del periodo						(3.464)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'						4.270

SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL GRUPPO BASTOGI

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2017	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	75.748	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	131.340	0	0	0	0%
Attività immateriali	322	0	0	0	0%
Partecipazioni	51	0	51	51	100%
Crediti verso società correlate	2.264	2.264	0	2.264	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.319	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	5.765	0	0	0	0%
Totale	216.809	2.264	51	2.315	1%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	135.107	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	8.576	0	47	47	1%
Altri crediti verso società correlate	45	45	0	45	100%
Altri crediti ed attività correnti	26.355	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	13.983	0	0	0	0%
Totale	184.083	45	47	92	0%
Attività non correnti detenute per la vendita	59.064	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	459.956	2.309	98	2.407	1%

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
	31 dic. 2017	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(42.036)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.748)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	8.443	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	1.758	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	46.627	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	48.385	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	121.081	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	43.193	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	6.437	0	1.250	1.250	19%
Fondo trattamento di fine rapporto	4.499	0	300	300	7%
Passività per imposte differite	17.765	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	20.078	0	0	0	0%
Totale	213.053	0	1.550	1.550	1%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	122.074	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.999	0	0	0	0%
Debiti commerciali	32.089	0	1.340	1.340	4%
Debiti tributari	11.677	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	693	693	0	693	100%
Altri debiti e passività correnti	26.980	0	3.993	3.993	15%
Totale	197.512	693	5.333	6.026	3%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	1.006	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	411.571	693	6.883	7.576	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	459.956	693	6.883	7.576	2%

CONTO ECONOMICO DI BASTOGI SPA

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2017	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	602	601	0	1	602	100%
Proventi ed altri ricavi	146	24	0	0	24	16%
Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.449)	(349)	0	(749)	(1.098)	76%
Costi per godimento beni di terzi	(341)	(266)	0	0	(266)	78%
Costi per il personale	(987)	17	0	(242)	(225)	23%
Ammortamenti	(31)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(500)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(203)	24	0	0	24	-12%
RISULTATO OPERATIVO	(2.763)	51	0	(990)	(939)	34%
Rivalutazioni (svalutazioni) di partecipazioni nette	(4.276)	(4.278)	2	0	(4.276)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	9	9	0	0	9	100%
Oneri finanziari	(831)	(363)	0	0	(363)	44%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.861)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	71%
Imposte dell'esercizio	529	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUIT.	(7.332)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	76%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(7.332)	(4.581)	2	(990)	(5.569)	76%

SITUAZIONE PATRIMONIALE DI BASTOGI SPA

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
ATTIVITA'	31 dic. 2017	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	45	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	157.971	157.954	17	0	157.971	100%
Crediti verso società correlate	61	61	0	0	61	100%
Altre crediti ed attività non correnti	9	0	0	0	0	0%
Totale	158.103	158.015	17	0	158.032	100%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	822	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	20	0	0	18	18	90%
Crediti verso società correlate	14.029	14.027	2	0	14.029	100%
Altri crediti ed attività correnti	363	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	25	0	0	0	0	0%
Totale	15.259	14.027	2	18	14.047	92%
TOTALE ATTIVITA'	173.362	172.042	19	18	172.079	99%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
PASSIVITA'	31 dic. 2017	Società controllate	Società collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	49.116	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(10.496)	0	0	0	0	0%
Riserva sovrapprezzo azioni	1.479	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) iscritti a patrimonio netto	(35)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	92.473	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.332)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	125.205	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti da leasing finanziario	10	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.029	393	0	0	393	38%
Fondo trattamento di fine rapporto	473	0	0	31	31	7%
Passività per imposte differite	8.689	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	1.038	0	0	0	0	0%
Totale	11.239	393	0	31	424	4%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	7.860	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziario	7	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.082	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	20.074	20.073	0	1	20.074	100%
Debiti tributari	3.130	0	0	0	0	0%
Altri debiti e passività correnti	3.765	0	0	1.551	1.551	41%
Totale	36.918	20.073	0	1.552	21.625	59%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	173.362	20.466	0	1.583	22.049	13%

Fine Comunicato n.0063-9

Numero di Pagine: 23