

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0075-4-2016	Data/Ora Ricezione 23 Marzo 2016 17:10:15	MTA
---	---	-----

Societa' : BRIOSCHI
Identificativo : 71357
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro
Tipologia : IRAG 01
Data/Ora Ricezione : 23 Marzo 2016 17:10:15
Data/Ora Inizio : 23 Marzo 2016 17:25:16
Diffusione presunta
Oggetto : Il CdA approva la relazione finanziaria
annuale al 31 dicembre 2015

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA – IRAG 01

Brioschi Sviluppo Immobiliare: il CdA approva i risultati al 31 dicembre 2015

Risultati al 31 dicembre 2015:

- **Utile d'esercizio: al 31 dicembre 2015 il bilancio d'esercizio evidenzia un utile di 3 milioni di euro rispetto ad una perdita di 10,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014**
- **Il risultato operativo consolidato è positivo per 5,1 milioni di euro rispetto a 8,9 milioni di euro al 31 dicembre 2014**
- **La posizione finanziaria netta consolidata è negativa per circa 223 milioni di euro, era negativa per 217 milioni di euro al 31 dicembre 2014**
- **Il capitale investito netto consolidato è pari a 331 milioni di euro (329 milioni di euro al 31 dicembre 2014). Il patrimonio netto consolidato è pari a 108 milioni di euro (era pari a 112 milioni di euro al 31 dicembre 2014)**
- **Il risultato consolidato è negativo di 6,1 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro nel 2014**

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2015

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 2015.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblea ordinaria è prevista il giorno 28 aprile 2016 alle ore 11.30, in prima convocazione, presso la sede sociale a Milano, in via G.B. Piranesi 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, il giorno 29 aprile 2016, stessi luogo ed ora. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2015 e sulle politiche di remunerazione.

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

Cambiamento dell'azionista di controllo

A seguito della fusione per incorporazione della società controllante Raggio di Luna S.p.A. nella società consociata Bastogi S.p.A., con efficacia dall'1 gennaio 2015 quest'ultima è divenuta azionista di controllo di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A..

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 e riduzione del capitale sociale per perdite.

Il 29 aprile 2015 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 e la relazione redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c., deliberando di ridurre il capitale sociale da 205.656.757 euro a 114.514.674 euro, in ragione della perdita netta accertata di complessivi 91.142.083 euro.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in prima convocazione il 29 aprile 2015, ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Luigi Arcangelo Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Fabrizio Colombo, Giuseppe Di Giovanna, Elisabet Nyquist e Mariateresa Salerno. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Milaninvest Real Estate spa è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I signori Mariateresa Salerno, Elisabet Nyquist e Marco Abramo Lanza si sono qualificati indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana Spa, il sig. Fabrizio Colombo si è qualificato indipendente ai sensi del TUF.

L'assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2015-2017. I sindaci effettivi risultati eletti dalla lista di maggioranza sono: Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Roberto Santagostino, nominato altresì presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono: Andrea Di Bartolomeo, nominato dalla lista di minoranza e Ambrogio Brambilla, selezionato dalla lista di maggioranza.

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Nel mese di luglio 2015 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un immobile ad uso commerciale a Monza. Il prezzo della compravendita è pari a 2,1 milioni di euro, di cui 0,5 milioni di euro sono stati versati dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del preliminare. Il contratto definitivo è stato sottoscritto nel mese di gennaio 2016. Gli effetti economici dell'operazione sono pari a circa 0,9 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali e saranno contabilizzati nel primo trimestre del 2016.



Accordo transattivo con il Comune di Milano

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

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

Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

Scissione parziale proporzionale

Il 24 aprile 2015 è divenuta efficace la scissione parziale proporzionale di Milanofiori 2000 con trasferimento di parte del suo patrimonio, pari a 30,4 milioni di euro, relativo ad una porzione di area del comparto di Milanofiori Nord su cui insiste un'edificabilità residua massima di oltre 43.000 mq a destinazione terziaria, ad una società di nuova costituzione (Milanofiori Sviluppo S.r.l.) che è interamente posseduta dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare. L'operazione si colloca nell'ambito più generale delle previsioni contenute nelle convenzioni bancarie sottoscritte dal Gruppo e, non modificando il perimetro di consolidamento, non ha alcun effetto sul bilancio consolidato del Gruppo Brioschi.

Accordo transattivo con il fornitore Termigas Bergamo spa

Nell'ambito di una controversia in essere tra la controllata Milanofiori 2000 e Termigas Bergamo spa, uno dei soggetti appaltatori coinvolti nella costruzione dell'edificio U27, era stata richiesta da quest'ultimo

l'emissione di un'ordinanza di ingiunzione di pagamento ex art. 186-ter c.p.c. e, in subordine, di un'ordinanza per il pagamento di somme non contestate ex art. 186-bis c.p.c., in ogni caso per la condanna di Milanofiori 2000 al pagamento di 3 milioni di euro. Nelle more di detto giudizio, il 5 maggio 2015 è stato firmato un accordo volto alla bonaria definizione di tale controversia, che prevede nella sostanza il pagamento integrale delle posizioni debitorie contro la contestuale estinzione del giudizio pendente. Parallelamente e contestualmente è stato sottoscritto un accordo con U27 Impianti Scarl in liquidazione (società controllata da Termigas Bergamo Spa) volto a definire le posizioni tra Milanofiori 2000, U27 Impianti in liquidazione ed il fallimento ZH.

Accordo transattivo con il fallimento ZH General Construction Company Spa

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

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

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

S'Isca Manna / Le Arcate

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

Nel mese di dicembre 2015 le società controllate S'Isca Manna e Le Arcate (società a sua volta controllata da S'Isca Manna) hanno sottoscritto un contratto preliminare per la vendita delle rispettive porzioni di proprietà del complesso immobiliare "Le Arcate" a Pula (Cagliari). Il prezzo totale per la cessione dell'intero complesso è pari a 2,2 milioni di euro. L'accordo preliminare è sospensivamente condizionato all'ottenimento da parte della promissaria acquirente delle necessarie autorizzazioni per l'intervento di ristrutturazione e riqualificazione del complesso immobiliare. Previo l'avveramento della menzionata condizione sospensiva, il rogito è previsto entro e non oltre il 28 luglio 2016.



Evoluzione della situazione finanziaria

Come già evidenziato in precedenti comunicati, il Gruppo Brioschi ha risentito delle dinamiche finanziarie che hanno coinvolto nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare.

In detto contesto, il Gruppo, già nel corso del 2014, ha ridefinito con il sistema bancario gli impegni di natura finanziaria in modo da renderli coerenti con i flussi in entrata previsti.

L'esercizio 2015 è stato quindi caratterizzato da una normale operatività dei finanziamenti e alla data odierna non si segnala alcuna posizione di natura finanziaria scaduta.

Da un punto di vista operativo i piani per il 2015 non prevedevano singole cessioni immobiliari di importo rilevante ma di procedere con la commercializzazione di immobili minori, tra cui principalmente le unità residenziali di Milanofiori Nord. Con riferimento ad esse, nel corso dell'anno sono state perfezionate cessioni per 4,7 milioni di euro e, alla data odierna, risultano sottoscritti ulteriori rogiti e accordi preliminari di vendita per complessivi 5,6 milioni di euro.

Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., hanno evidenziato alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili (unità residenziali di Milanofiori Nord e immobili minori) e a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria.

Nel corso dell'esercizio sono inoltre proseguite positivamente le attività finalizzate alla normalizzazione dello scaduto di natura commerciale; nei primi giorni del mese di maggio è stato sottoscritto, nell'ambito di una più ampia controversia con un fornitore, un accordo transattivo che ha previsto il pagamento di 2,9 milioni di euro di debiti contro la contestuale estinzione della controversia. Nel mese di luglio 2015 è stato sottoscritto un accordo transattivo con il principale appaltatore dell'edificio "U27" di Milanofiori Nord, per la definizione complessiva dei rapporti tra le parti, accordo che ha disciplinato, tra le altre, le modalità di estinzione di un debito del Gruppo Brioschi di circa 9,6 milioni di euro.

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

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



Eventi successivi al 31 dicembre 2015

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

Si veda la sezione "Fatti del periodo".

Milanofiori 2000

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

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

S'Isca Manna

Cessione di un immobile a Courmayeur (Aosta)

Il 17 marzo 2016, la società controllata S'Isca Manna S.r.l. 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, sono stati contabilizzati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

Per completezza si segnala che, nell'ambito della cessione immobiliare, la consociata Brioschi Gestioni S.r.l., 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.

Evolutione prevedibile della gestione

Nel corso del 2016 il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. In particolare, continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e si procederà alla completa ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, si verificherà infine l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto.

Sotto il profilo finanziario, come riportato nella sezione "Evoluzione della situazione finanziaria", il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità esistenti ed i flussi finanziari attesi.

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 908 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 87 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (965 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (577 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente ai costi di locazione ed alle spese condominiali relative alla sede della società Brioschi Sviluppo Immobiliare, all'interno dell'immobile di Frigoriferi 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 2015 sono riportati di seguito:

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31-dic-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobilì, impianti e macchinari	6.736	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	197.487	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	853	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.649	0	42.649	0	42.649	100%
Crediti verso società correlate	5.428	0	5.428	0	5.428	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.577	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.334	0	0	0	0	0%
Totale	260.064	0	48.077	0	48.077	18%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	93.649	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.168	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	11.799	8.114	38	3.644	11.796	100%
Altri crediti ed attività correnti	791	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.344	0	0	0	0	0%
Totale	116.768	8.114	38	3.672	11.824	10%
Attività non correnti detenute per la vendita	2.956	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	379.788	8.114	48.115	3.672	59.901	16%

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31-dic-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	8.617	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(10.554)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.063)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.515	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.409				0	
PATRIMONIO NETTO	107.924	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	157.938	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	46.126	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.596	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.354	0	0	341	341	25%
Passività per imposte differite	423	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	15.981	0	0	0	0	0%
Totale	223.418	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	11.216	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.355	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.513	0	0	887	887	4%
Debiti tributari	4.446	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.586	604	650	331	1.585	100%
Altri debiti e passività correnti	6.330	0	0	860	860	14%
Totale	48.446	604	650	2.078	3.332	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	271.864	604	650	2.419	3.673	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	379.788	604	650	2.419	3.673	1%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2015 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315	42	190	15	0	247	5%
Altri ricavi e proventi	117	0	58	0	0	58	50%
Variazioni delle rimanenze	(150)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.239)	(99)	(102)	0	(778)	(979)	44%
Costi per godimento beni di terzi	(333)	(55)	0	0	(255)	(310)	93%
Costi per il personale	(1.610)	0	0	0	(574)	(574)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	1.022	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(662)	(1)	0	0	(2)	(3)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(410)	(113)	146	15	(1.609)	(1.561)	381%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(1.797)	0	(1.770)	(27)	0	(1.797)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	8.215	0	8.215	0	0	8.215	100%
Proventi finanziari	813	127	38	39	560	764	94%
Oneri finanziari	(5.418)	0	(4)	0	(1.535)	(1.539)	28%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.403	14	6.625	27	(2.584)	4.082	291%
Imposte dell'esercizio	1.560	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963	14	6.625	27	(2.584)	4.082	138%

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA'							
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	214	0	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	65.946	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	28	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	131.876	0	85.244	46.632	0	131.876	100%
Crediti verso società correlate	6.554	0	952	5.602	0	6.554	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	2.125	0	0	0	1.434	1.434	67%
Totale	206.743	0	86.196	52.234	1.434	139.864	68%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	6.903	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.127	0	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	19.433	7.597	11.792	40	4	19.433	100%
Altri crediti ed attività correnti	247	11	49	0	1	61	25%
Disponibilità liquide	1.669	0	0	0	0	0	0%
Totale	29.379	7.608	11.841	40	5	19.494	66%
Attività non correnti detenute per la vendita	1.226	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	237.348	7.608	98.037	52.274	1.439	159.358	67%

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2015	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	0	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	85	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.963	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	117.563	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	102.299	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	122	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	623	0	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	870	0	0	0	341	341	39%
Passività per imposte differite	1.959	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	718	0	0	0	0	0	0%
Totale	106.591	0	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	7.430	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	32	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	1.039	0	0	0	28	28	3%
Debiti tributari	1.041	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.857	178	802	650	227	1.857	100%
Altri debiti e passività correnti	1.795	0	0	0	614	614	34%
Totale	13.194	178	802	650	869	2.499	19%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	119.785	178	802	650	1.210	2.840	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	237.348	178	802	650	1.210	2.840	1%

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

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2015 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta o richiedibile in capo alla Società e al Gruppo.

Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo, al 31 dicembre 2015 risultano scadute posizioni per complessivi 4,1 milioni di euro (0,6 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), di cui 2 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

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. 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) in relazione ai quali sono stati presentati atti di opposizione ed è stata sospesa la provvisoria esecutività; i relativi giudizi sono in corso di svolgimento.

Infine, con riferimento ai debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2015 residuano posizioni scadute per complessivi 3,5 milioni di euro (1 milione di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

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 2015 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 31 dicembre 2015 le disponibilità liquide pari a 7,3 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 1,1 milioni di euro.



Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato “Evoluzione della situazione finanziaria”.

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2015. 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 2016

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

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2015

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

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2015

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

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2015

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic 2015	31 dic 2014
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.086)	(5.117)
Svalutazioni di partecipazioni	182	606
Oneri finanziari	10.383	11.148
Proventi finanziari	(312)	(764)
Imposte sul reddito	930	3.065
Ammortamenti e svalutazioni	5.991	8.470
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	(1.022)	583
- di cui non ricorrenti	(1.022)	0
Svalutazione rimanenze	1.465	5.045
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(12.767)
Decremento (incremento) delle rimanenze	5.998	59.643
Decremento (incremento) delle attività correnti	(2.040)	7.626
Incremento (decremento) delle passività correnti	(9.572)	(14.876)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie	(157)	741
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	5.760	63.403
Oneri finanziari corrisposti	(8.581)	(14.076)
Imposte sul reddito corrisposte	(741)	(384)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.562)	48.943
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	145	133
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(611)	(256)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	376	731
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari	1.420	44.247
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.320	44.855
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività finanziarie	(10.343)	(82.183)
Variazioni delle attività finanziarie	(3.904)	(1.447)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(14.247)	(83.630)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(16.489)	10.168
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	23.833	13.665
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	7.344	23.833

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2015

in migliaia di euro

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

Legenda:

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

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2015

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

(*) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2015

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2015	31 dic. 2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.315.300	5.674.197
Altri ricavi e proventi	116.577	132.829
Variazioni delle rimanenze	(150.000)	(928.766)
Costi per servizi	(2.238.604)	(2.352.497)
Costi per godimento beni di terzi	(332.540)	(327.129)
Costi per il personale	(1.609.829)	(1.442.677)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.870.270)	(2.247.474)
Accantonamenti	1.021.850	377.637
- di cui non ricorrenti	1.021.850	0
Altri costi operativi	(662.444)	(803.238)
RISULTATO OPERATIVO	(409.960)	(1.917.118)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.796.607)	(6.200.797)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	8.215.000	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(4.605.487)	(4.411.587)
UTILE (PERDITE) PRIMA DELLE IMPOSTE	1.402.946	(12.529.502)
Imposte dell'esercizio	1.560.398	1.862.196
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	2.963.344	(10.667.306)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.963.344	(10.667.306)

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2015

Valori espressi in migliaia di euro

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

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2015

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2015	31 dic. 2014
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.963	(10.667)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	(8.215)	0
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	1.797	6.201
Proventi finanziari da attività di investimento	(814)	(814)
Oneri finanziari	5.419	5.225
Imposte sul reddito	(1.560)	(1.862)
Ammortamenti e svalutazioni	1.870	2.247
Accantonamenti (rilasci) fondi	(933)	(305)
- di cui non ricorrenti	(1.022)	0
Svalutazione magazzino	150	663
Decremento (incremento) delle rimanenze	0	266
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	3.378	8.776
Incremento (decremento) delle passività correnti	(1.458)	(6.884)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(554)	(141)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	2.043	2.705
Oneri finanziari corrisposti	(3.585)	(7.315)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.542)	(4.610)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	0	1.058
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(115)	(32)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	1.215	11.524
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(155)	219
Dividendi incassati	6.090	0
Corrispettivi dalla cessione di attività non correnti detenute per la vendita	500	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.535	12.769
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	(3.757)	(3.573)
Variazione delle altre passività finanziarie	(690)	(513)
Variazione delle attività finanziarie	(3.904)	(1.447)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(8.351)	(5.533)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(2.358)	2.626
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	4.027	1.401
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	1.669	4.027

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

Fine Comunicato n.0075-4

Numero di Pagine: 22