

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0075-17-2016	Data/Ora Ricezione 28 Settembre 2016 16:20:29	MTA
--	---	-----

Societa' : BRIOSCHI
Identificativo : 79518
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro
Tipologia : IRAG 02
Data/Ora Ricezione : 28 Settembre 2016 16:20:29
Data/Ora Inizio : 28 Settembre 2016 16:35:30
Diffusione presunta
Oggetto : Il CdA approva la relazione finanziaria
semestrale al 30.06.2016

Testo del comunicato

Vedi allegato.



Milano, 28 settembre 2016

COMUNICATO STAMPA – IRAG02

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.: il CdA approva la relazione finanziaria semestrale al 30.06.2016

- **Margine operativo lordo consolidato positivo per 4,2 milioni di euro e margine operativo netto positivo per 0,2 milioni di euro.**
- **Risultato consolidato del primo semestre negativo di 4,5 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 6,6 milioni di euro al 30 giugno 2015.**
- **Posizione finanziaria netta consolidata negativa per circa 221 milioni di euro, rispetto a circa 223 milioni di euro al 31 dicembre 2015.**
- **Capitale investito netto consolidato pari a 323 milioni di euro (331 milioni di euro al 31 dicembre 2015).**
- **Patrimonio netto consolidato pari a circa 102 milioni di euro (108 milioni di euro al 31 dicembre 2015).**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico comparati con quelli al 30 giugno 2015 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparata con il 31 dicembre 2015.

Conto economico consolidato riclassificato

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

(*) include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

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

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

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

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

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

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



Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 30 giugno 2016

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofori Energia spa	5.976	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(4)	6.681
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	5.976				6.681
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	37.926	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immobil.	(1)	264.501
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.767	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.649	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.635	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.247	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.521	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.447	Centro commerciale a Latina	Investim. Immobil.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(6)	
Camabo Bologna srl	5.121	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	3.737	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.728	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofori 2000 srl	55.714	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)-(2)	
Milanofori 2000 srl	57.079	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Sigma srl	1.221	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	195.036				
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobilie a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(6)	10.761
Bright srl	500	Immobilie in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(6)	
Bright srl	150	Immobilie in via Cybo 22 - Roma	Trading	(6)	
Bright srl	7	Immobilie a Pioltello (Milano)	Trading	(6)	
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	(6)	
Bright srl	22	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Bright srl	563	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobilie in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilie a Rho (Milano)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilie in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(6)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading	(6)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(6)	
Le Arcate srl	1.100	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(5)	
Milanofori 2000 srl	2.080	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
Milanofori 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(6)	
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	(5)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.751	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	9.933	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.050	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(3)	
Milanofori Sviluppo srl	28.672	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofori 2000 srl	12.871	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofori 2000 srl	12.762	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	2.888	Immobilie a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(6)	
S'Isca Manna srl	1.740	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	88.628				96.559
TOTALE GENERALE	289.640				367.741

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2015, eventualmente aggiornata con le vendite e i costi di sviluppo relativi al primo semestre 2016
- (2) Perizia al 30 giugno 2016
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 30 giugno 2016
- (4) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2015
- (5) Valore di realizzo
- (6) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Complesso immobiliare in Via Darwin, Lotto 2, Milano	37.926	0	38.901	38.901	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (**)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.8 Milano	3.635	437	584	1.021	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.1 Milano	3.649	243	1.982	2.225	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.447	851	2.028	2.879	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.767	898	2.450	3.348	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	42.039	2.835	32.049	34.884	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
Mip 2 srl	Immobile a Cagliari	2.888	226	191	417	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.976	587	3.743	4.330	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	1.100	103	0	103	mutuo ipotecario	2017	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.260	211	1.081	1.292	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	57.079	2.012	35.154	37.166	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.920						
Milanofiori 2000 srl	Lotto Piazza Area D4 ad Assago (Milano)	52.794	2.147	43.786	45.933	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	563	12	324	336	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.728	464	3.795	4.259	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	0	11.053	11.053	mutuo ipotecario	2024	covenant (**)
			465	23.401	23.866	mutuo ipotecario (*)	2024	
			244.704	11.491	200.522	212.013		

(*) si riferisce al mutuo ipotecario di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra

(**) obbligo sospeso fino al 31 dicembre 2017 incluso

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015

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

Cessione di un immobile a uso commerciale a Monza

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

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

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

Milanofiori 2000

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

Nel mese di febbraio 2016 Milanofiori 2000 ha sottoscritto con un soggetto terzo un accordo in virtù del quale si impegna a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un immobile a uso uffici di circa

1.800 mq (c.d. edificio "U16"). Le parti hanno inoltre sottoscritto un contratto di locazione relativo all'edificio, della durata di sei anni, rinnovabile per ulteriori sei anni. La decorrenza della locazione è dipendente dalla data di consegna dell'immobile (ad oggi prevista nel quarto trimestre 2016) e comunque non potrà essere successiva all'1 gennaio 2017. Il canone di locazione iniziale è pari a circa 0,2 milioni di euro mentre il canone a regime, che decorre dal terzo esercizio, ammonta a circa 0,4 milioni di euro.

S'Isca Manna

Cessione di un immobile a Courmayeur (Aosta)

Nel mese di marzo 2016, la società controllata S'Isca Manna Srl ha ceduto a soggetti terzi un immobile di proprietà a Courmayeur. Il prezzo della compravendita è pari a 1,7 milioni di euro. Gli effetti economici dell'operazione, pari a 0,3 milioni di euro, derivanti dal rilascio di svalutazioni di esercizi precedenti, sono già stati riflessi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

Nell'ambito della cessione immobiliare, la consociata Brioschi Gestioni Srl, titolare del ramo d'azienda che gestisce l'attività all'interno dell'immobile, ha ceduto ai medesimi soggetti terzi il suddetto ramo d'azienda per un corrispettivo di 0,1 milioni di euro.

Eventi successivi al 30 giugno 2016

Non si segnalano eventi successivi al 30 giugno 2016.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

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

Come già evidenziato al 31 dicembre 2015, complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., evidenziano alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili (unità residenziali di Milanofiori Nord e immobili minori) e a riduzioni di costi; ciò nonostante il Gruppo ha pienamente rispettato tutti gli impegni di natura finanziaria.

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

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

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

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

Per ulteriori informazioni si veda anche il comunicato stampa in data 23 marzo 2016, disponibile sul sito internet della Società www.brioschi.it.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del secondo semestre dell'anno il Gruppo procederà nelle attività operative coerentemente con i piani aziendali. Continuerà la commercializzazione degli ultimi spazi liberi di proprietà del complesso immobiliare di via Darwin a Milano e proseguirà la ricomercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, si completerà l'edificazione dell'immobile "U16" e si procederà con le attività finalizzate alla commercializzazione dello stesso; si verificherà infine l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto. Sotto il profilo finanziario, come riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità esistenti ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

Rapporti con parti correlate

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

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

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

Conto economico al 30 giugno 2016

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 386 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita dalla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi), per 38 migliaia di euro alla fatturazione a quest'ultima del servizio di teleriscaldamento erogato all'albergo, e per la restante parte principalmente a ricavi per altre prestazioni di servizi.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (424 migliaia di euro), alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (287 migliaia di euro), nonché ai servizi resi da alcune società sottoposte al comune controllo di Bastogi.

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

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

Conto economico al 30 giugno 2015

	Valori espressi in migliaia di euro					
	30-giu-15	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.383	30	7	566	603	5%
Altri ricavi e proventi	142	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(4.386)	0	0	0	0	0%
Costi di acquisto di beni immobiliari e altri beni	1	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(3.149)	(65)	0	(888)	(953)	30%
Costi per godimento beni di terzi	(315)	(27)	0	(229)	(256)	81%
Costi per il personale	(1.469)	0	0	(234)	(234)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.093)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	(2)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.259)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.147)	(62)	7	(785)	(840)	(73%)
Risultato da partecipazioni	(218)	0	(218)	0	(218)	100%
Proventi finanziari	158	33	19	1	53	34%
Oneri finanziari	(5.244)	0	0	(5)	(5)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.451)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	16%
Imposte del periodo	(144)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.595)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	15%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.595)	(29)	(192)	(789)	(1.010)	15%

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



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-16	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	6.526	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	195.036	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	833	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.575	0	42.575	0	42.575	100%
Crediti verso società correlate	5.549	0	5.549	0	5.549	100%
Altri crediti	3.201	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.247	0	0	0	0	0%
Totale	256.967	0	48.124	0	48.124	19%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	88.635	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.871	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	12.796	8.529	24	4.243	12.796	100%
Altri crediti ed attività correnti	975	0	0	18	18	2%
Disponibilità liquide	5.539	0	0	0	0	0%
Totale	110.833	8.529	24	4.289	12.842	12%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	367.800	8.529	48.148	4.289	60.966	17%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31-dic-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	6.736	0	0	0	0	0%
Investimenti Immobiliari	197.487	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	853	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.649	0	42.649	0	42.649	100%
Crediti verso società correlate	5.428	0	5.428	0	5.428	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	3.577	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.334	0	0	0	0	0%
Totale	260.064	0	48.077	0	48.077	18%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	93.649	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.168	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	11.799	8.115	40	3.644	11.799	100%
Altri crediti ed attività correnti	791	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.344	0	0	0	0	0%
Totale	116.768	8.115	40	3.672	11.827	10%
Attività non correnti detenute per la vendita	2.956	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	379.788	8.115	48.117	3.672	59.904	16%



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30-giu-16	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	2.554	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(12.143)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(4.521)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	100.405	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.398				0	
PATRIMONIO NETTO	101.803	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	155.682	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	44.974	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.633	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.393	0	0	237	237	17%
Passività per imposte differite	394	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	17.638	0	0	0	0	0%
Totale	221.714	0	0	237	237	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	9.174	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.390	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	21.656	0	0	964	964	4%
Debiti tributari	4.419	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.792	716	650	426	1.792	100%
Altri debiti e passività correnti	4.852	0	0	963	963	20%
Totale	44.283	716	650	2.353	3.719	8%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	265.997	716	650	2.590	3.956	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	367.800	716	650	2.590	3.956	1%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31-dic-15	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	8.617	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(10.554)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.063)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.515	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.409				0	
PATRIMONIO NETTO	107.924	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	157.938	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	46.126	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.596	0	0	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.354	0	0	341	341	25%
Passività per imposte differite	423	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	15.981	0	0	0	0	0%
Totale	223.418	0	0	341	341	0%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	11.216	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.355	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.513	0	0	887	887	4%
Debiti tributari	4.446	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.586	605	650	331	1.586	100%
Altri debiti e passività correnti	6.330	0	0	860	860	14%
Totale	48.446	605	650	2.078	3.333	7%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	271.864	605	650	2.419	3.674	1%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	379.788	605	650	2.419	3.674	1%

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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 30 giugno 2016 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 30 giugno 2016 risultano scadute posizioni per complessivi 4,6 milioni di euro (0,7 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), di cui 2 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

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 30 giugno 2016 residuano posizioni scadute per complessivi 3,7 milioni di euro (1 milione di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla relativa 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 30 giugno 2016 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 30 giugno 2016 le disponibilità liquide pari a 5,5 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 0,9 milioni di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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

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.

IL PRESENTE COMUNICATO È DISPONIBILE SUL SITO www.brioschi.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:
BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE
INVESTOR RELATIONS
SERGIO BARILARO
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it

Fine Comunicato n.0075-17

Numero di Pagine: 18