



COMUNICATO STAMPA

Brioschi Sviluppo Immobiliare: il CdA approva i risultati al 31 dicembre 2017

Risultati al 31 dicembre 2017:

- **Migliora il risultato consolidato complessivo, negativo per 6,1 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 10,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016.**
- **Il margine operativo lordo consolidato è positivo per 5,8 milioni di euro al netto delle componenti non ricorrenti rispetto a un margine operativo lordo positivo per 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016.**
- **La posizione finanziaria netta consolidata è negativa per 200,7 milioni di euro rispetto a 218,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016.**
- **La posizione finanziaria netta a breve migliora sensibilmente (45,8 milioni di euro rispetto a 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016) a seguito della regolarizzazione delle posizioni scadute.**
- **Il patrimonio netto consolidato è pari a 91,6 milioni di euro rispetto a 97,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016.**

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2017

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 2017.

Nel corso dell'esercizio 2017 il settore immobiliare ha mostrato 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 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 della Capogruppo, attività perfezionatesi 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 consentono di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio di circa 49 milioni di euro, con conseguenti benefici economici derivanti dal contenimento degli oneri finanziari, e permetteranno inoltre di fare fronte agli impegni finanziari futuri di medio periodo. Gli effetti economici al lordo dei relativi effetti fiscali sono positivi per circa 37 milioni di euro e saranno riflessi nei dati consolidati del primo trimestre 2018.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 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., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



Da un punto di vista economico il margine operativo lordo al netto delle componenti non ricorrenti, influenzato dalla cessione dell'edificio "U16" per 0,6 milioni di euro, è positivo di 5,8 milioni di euro, leggermente inferiore al 2016 (6,2 milioni di euro), che includeva circa 1 milione di euro di margini operativi derivanti dalle cessioni di due immobili patrimonio. Il margine operativo netto è negativo di 1 milione di euro (negativo di 1,3 milioni di euro nel 2016) principalmente per effetto di svalutazioni di beni immobiliari (0,8 milioni di euro).

La gestione finanziaria ha registrato un risultato complessivo negativo di 9,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. Al contenimento degli interessi passivi (riduzione di 0,5 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.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 1,8 milioni di euro (0,2 milioni di euro nel 2016) principalmente in ragione della svalutazione dell'investimento nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

Il risultato dell'esercizio, negativo di 8,5 milioni di euro rispetto a 10,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016, riflette inoltre proventi di natura non ricorrente per 0,7 milioni di euro, principalmente riconducibili ad un accordo transattivo con un fornitore, e un saldo positivo della gestione tributaria di 2,8 milioni di euro originato dalla contabilizzazione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali del Gruppo a scomputo degli imponibili fiscali futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 2,3 milioni di euro, rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è dunque negativo di 6,2 milioni di euro rispetto a 10,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 91,6 milioni di euro rispetto a 97,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 200,7 milioni di euro rispetto a 218,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa della gestione operativa e di investimento (pari a complessivi 17,2 milioni di euro), positivamente influenzati rispettivamente dalla cessione dell'immobile "U16" per 5,9 milioni di euro e dall'acconto incassato in sede di preliminare di vendita del complesso di via Darwin per 10 milioni di euro.

Il rimborso integrale delle posizioni scadute 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 si riduce da 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 45,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il patrimonio immobiliare consolidato al 31 dicembre 2017 ammonta a 271 milioni di euro rispetto a 286 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE e YARD, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 359 milioni di euro, rispetto ad un valore di 371 milioni di euro al 31 dicembre 2016 principalmente come conseguenza delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

Il bilancio separato della società evidenzia ricavi delle vendite e altri ricavi complessivamente in aumento di circa 0,3 milioni di euro (6,8 milioni di euro rispetto a 6,5 milioni di euro nel 2016). Il miglioramento è principalmente attribuibile agli affitti di via Darwin realizzati a seguito del completamento della commercializzazione degli spazi locati mentre lo scorso esercizio era influenzato dalla cessione di un



immobile a uso commerciale a Monza che aveva originato una plusvalenza da cessione di 0,9 milioni di euro. Il margine operativo lordo si riduce da 1,8 milioni di euro a 1,6 milioni di euro principalmente in ragione di maggiori costi per servizi sostenuti in relazione al complesso immobiliare di via Darwin. Il margine operativo netto, negativo di 0,4 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016, mostra il medesimo andamento.

La gestione delle partecipazioni è negativa di 3,4 milioni di euro principalmente per effetto delle svalutazioni di partecipazioni mentre il precedente esercizio (negativa di 1,3 milioni di euro) rifletteva svalutazioni di partecipazioni per 4,3 milioni di euro al netto di dividendi dalla controllata Milanofiori 2000 per 3 milioni di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3,8 milioni di euro rispetto a 3,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla valutazione dei titoli di cartolarizzazione Initium, giunti peraltro a scadenza nel mese di gennaio 2018.

Le imposte sono positive di 2,4 milioni di euro (0,1 milioni di euro nel 2016) in ragione della contabilizzazione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo delle perdite fiscali pregresse a scomputo degli imponibili futuri originati dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 5,2 milioni di euro rispetto a 4,5 milioni di euro nel 2016.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2017 è pari a 108 milioni di euro, rispetto a 113 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La variazione è conseguenza del risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2017 è pari a 93 milioni di euro rispetto a 105 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'acconto di 10 milioni di euro, incassato in sede di preliminare di vendita del complesso di via Darwin e vincolato fino alla data del closing definitivo.

Con il rimborso integrale delle posizioni scadute nei confronti del sistema bancario, avvenuto nel mese di giugno, sono tornate nuovamente efficaci le scadenze contrattuali originarie derivanti dai singoli accordi di finanziamento (contratti di finanziamento originari e successiva convenzione bancaria), la posizione finanziaria netta a breve, di conseguenza, si riduce da 104,3 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 39,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

L'assemblea ordinaria è prevista il giorno 27 aprile 2018 alle ore 11.00, in prima convocazione, presso la sede legale a Milano, in via G.B. Piranesi 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, il giorno 30 aprile 2018, stessi luogo ed ora. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2017, sulle politiche di remunerazione e sulla nomina di un nuovo organo amministrativo e di un nuovo collegio sindacale.

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



Fatti del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016

Il 28 aprile 2017 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 4.451.016 euro.

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 di Brioschi include componenti variabili, che verranno consuntivate successivamente al rogito, per complessivi 2,3 milioni di euro. Gli effetti economici di Brioschi, stimati alla data di closing, sono pari a circa 37 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione permettono 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); per maggiori informazioni si veda il successivo paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

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

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, 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 delle posizioni scadute al 31 dicembre 2016 pari a 4,4 milioni di euro.

Bright / Milanofiori 2000

Accordo transattivo con il Fallimento ZH

Nel mese di marzo 2017, nell'ambito della definizione finale di tutte le questioni ancora pendenti tra le diverse società del gruppo Brioschi e ZH – General Construction Company Spa in fallimento ("ZH"), le società controllate Bright Srl e Milanofiori 2000 Srl hanno stipulato congiuntamente un atto transattivo con ZH. Gli accordi hanno definito, tra l'altro, 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

Approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio di Monza

Nel mese di febbraio 2017 è stata definitivamente approvata la variante al PGT del Comune di Monza. Detta variante 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 del compendio.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Nel corso dell'esercizio 2017 il Gruppo ha continuato l'operatività in linea con le previsioni aziendali. I flussi di cassa derivanti dall'attività operativa hanno permesso di rimborsare le posizioni pregresse scadute al 31 dicembre 2016. Nel mese di giugno, grazie ai proventi derivanti dalla cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, sono stati infatti integralmente rimborsati gli scaduti di natura finanziaria per complessivi 4,4 milioni di euro. Il pagamento integrale delle posizioni scadute 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), motivo per cui la posizione finanziaria netta a breve si è ridotta da 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 45,8 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 97 milioni di euro, di cui 10 milioni di euro già incassati a titolo di acconto, consente dunque:

- 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 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 della liquidità derivante dall'acconto di 10 milioni di euro corrisposto alla Capogruppo in sede di sottoscrizione del contratto preliminare di vendita del complesso di via Darwin il 15 dicembre 2017.

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 del presente comunicato non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo.

Da un punto di vista operativo stanno inoltre proseguendo, seppur con significativi rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricommercializzazione 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. sono giunti a scadenza il 31 dicembre 2017 coerentemente con le previsioni delle convenzioni bancarie sottostanti. Complessivamente 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 ricommercializzazione degli spazi oltre a minori riduzioni di costi.

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.

Pertanto, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti alla data odierna, di quelli attesi per i prossimi anni nonché delle attuali disponibilità liquide, gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.



Eventi successivi al 31 dicembre 2017

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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 da Brioschi.

La scadenza legale dei titoli Initium non comporterà alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio separato della Capogruppo per l'esercizio 2018 in quanto l'investimento risulta già integralmente svalutato nel presente bilancio sulla base dei valori di realizzo attesi dei crediti ipotecari residuati.

La consociata 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.

Cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano

Il 20 marzo 2018 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha perfezionato la cessione del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Fatti del periodo".

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2018 il Gruppo 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, 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 liquide esistenti ed i flussi finanziari attesi dalla gestione caratteristica.

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-17	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	27.221	40	15	1.034	1.089	4%
Altri ricavi e proventi	1.791	0	0	51	51	3%
- di cui non ricorrenti	655	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(10.655)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(478)	0	0	(469)	(469)	98%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(353)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.788)	(120)	0	(1.533)	(1.653)	29%
Costi per godimento beni di terzi	(637)	(63)	0	(448)	(511)	80%
Costi per il personale	(2.809)	0	0	(475)	(475)	17%
Ammortamenti e svalutazioni	(6.101)	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(115)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.454)	0	0	(2)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(378)	(143)	15	(1.842)	(1.970)	-(521%)
Risultato da partecipazioni	(1.798)	0	(1.798)	0	(1.798)	100%
Proventi finanziari	600	336	47	0	383	64%
Oneri finanziari	(9.682)	0	0	(10)	(10)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.258)	193	(1.736)	(1.852)	(3.395)	30%
Imposte dell'esercizio	2.801	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(8.457)	193	(1.736)	(1.852)	(3.395)	40%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(8.457)	193	(1.736)	(1.852)	(3.395)	40%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 815 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 76 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 acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (848 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 Milanese (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 patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro

31-dic-17	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobil, impianti e macchinari	5.974	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	132.446	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	797	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	41.877	0	41.877	0	41.877	100%
Crediti verso società correlate	6.385	0	6.309	76	6.385	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.106	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	6.255	0	0	0	0	0%
Totale	194.840	0	48.186	76	48.262	25%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	76.021	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.966	0	0	28	28	1%
Altri crediti verso società correlate	15.414	9.469	51	5.894	15.414	100%
Altri crediti ed attività correnti	330	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	11.291	0	0	0	0	0%
Totale	105.039	9.469	51	5.922	15.442	15%
Attività non correnti detenute per la vendita	58.417	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	358.296	9.469	48.237	5.998	63.704	18%

Valori espressi in migliaia di euro

31-dic-17	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	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	(7.800)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(8.101)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.544)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	90.070	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.557				0	
PATRIMONIO NETTO	91.627	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	103.377	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	40.659	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	2.446	0	1.250	0	1.250	51%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.400	0	0	256	256	18%
Passività per imposte differite	474	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	14.899	0	0	0	0	0%
Totale	163.255	0	1.250	256	1.506	1%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	53.801	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	3.300	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	22.148	0	0	1.232	1.232	6%
Debiti tributari	4.665	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.161	652	650	859	2.161	100%
Altri debiti e passività correnti	16.364	0	0	1.543	1.543	9%
Totale	102.439	652	650	3.634	4.936	5%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	266.669	652	1.900	3.890	6.442	2%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	358.296	652	1.900	3.890	6.442	2%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2017 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO							
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.361	40	201	15	30	286	4%
Altri ricavi e proventi	483	0	57	0	51	108	22%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(116)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.674)	(101)	(164)	0	(691)	(956)	36%
Costi per godimento beni di terzi	(357)	(51)	0	0	(273)	(324)	91%
Costi per il personale	(1.505)	0	0	0	(475)	(475)	32%
Ammortamenti e svalutazioni	(1.838)	0	0	0	0	0	0%
Accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(736)	0	0	0	(2)	(2)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(382)	(112)	94	15	(1.360)	(1.363)	357%
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni nette	(3.390)	0	(1.832)	(1.558)	0	(3.390)	100%
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	514	336	50	47	0	433	84%
Oneri finanziari	(4.350)	0	(6)	0	(1.011)	(1.017)	23%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.608)	224	(1.694)	(1.496)	(2.371)	(5.337)	70%
Imposte dell'esercizio	2.419	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(5.189)	224	(1.694)	(1.496)	(2.371)	(5.337)	103%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(5.189)	224	(1.694)	(1.496)	(2.371)	(5.337)	103%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'							
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	133	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.329	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	17	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	125.612	0	79.511	46.101	0	125.612	100%
Crediti verso società correlate	7.516	0	1.130	6.310	76	7.516	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	19	0	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.405	0	0	0	0	0	0%
Totale	144.031	0	80.641	52.411	76	133.128	92%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	6.652	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	440	0	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	16.536	8.044	8.370	51	71	16.536	100%
Altri crediti ed attività correnti	325	11	87	0	0	98	30%
Disponibilità liquide	10.783	0	0	0	0	0	0%
Totale	34.736	8.055	8.457	51	71	16.634	48%
Attività non correnti detenute per la vendita	58.417	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	237.184	8.055	89.098	52.462	147	149.762	63%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2017	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'							
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(1.636)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	80	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.189)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	107.918	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	53.218	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	69	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	1.859	0	0	1.250	0	0	0%
Fondo trattamento di fine rapporto	889	0	0	0	256	256	29%
Passività per imposte differite	2.067	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	437	0	0	0	0	0	0%
Totale	58.539	0	0	1.250	256	256	0%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	50.481	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	46	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	2.392	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	1.378	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.598	5	1.289	650	654	2.598	100%
Altri debiti e passività correnti	12.857	0	0	0	957	957	7%
Totale	69.752	5	1.289	650	1.611	3.555	5%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	975	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	129.266	5	1.289	1.900	1.867	3.811	3%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	237.184	5	1.289	1.900	1.867	3.811	2%

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 sulla situazione gestionale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa 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 2017 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 dicembre 2017 risultano scadute posizioni per complessivi 4,3 milioni di euro (1,1 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa); detto importo include 1,2 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

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

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.

Infine, con riferimento ai debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2017 residuano posizioni scadute per complessivi 3,9 milioni di euro (1,3 milioni 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 2017 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2017 le disponibilità liquide pari a 11,3 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.

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



Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 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 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, 22 marzo 2018

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket Storage” (www.emarketstorage.com), nonché sul sito internet www.brioschi.it.

Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
Investor relations
Sergio Barilaro
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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	8.813
Ricavi da affitti	14.095	13.869
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.066	4.036
Ricavi delle vendite e altri ricavi	28.357	26.718
Costo degli immobili venduti	(10.356)	(8.331)
Costi per servizi	(5.809)	(5.544)
Costi del personale	(2.809)	(2.967)
Altri costi operativi	(3.569)	(3.649)
Margine Operativo Lordo	5.814	6.227
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(6.847)	(7.483)
Margine Operativo Netto	(1.033)	(1.256)
Risultato da partecipazioni	(1.798)	(238)
Risultato della gestione finanziaria	(9.082)	(9.037)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	655	400
Imposte	2.801	(222)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(8.457)	(10.353)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.338	115
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(6.119)	(10.238)
di cui di pertinenza del Gruppo	(6.206)	(10.239)

* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

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	5.974	6.287
Investimenti immobiliari	132.446	193.263
Partecipazioni	41.877	42.448
Rimanenze	76.021	86.489
Altre attività correnti e non correnti	32.270	29.473
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.654)	(41.799)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	57.442	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	292.376	316.161
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	90.070	96.276
Capitale e riserve di terzi	1.557	1.410
PATRIMONIO NETTO	91.627	97.686
(Disponibilità liquide)	(11.291)	(3.413)
Debiti verso banche	53.801	128.222
Debiti da leasing finanziari	3.300	2.302
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	45.810	127.111
Debiti verso banche	103.377	34.767
Debiti da leasing finanziari	40.659	43.804
Altre passività finanziarie	10.903	12.793
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	154.939	91.364
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	200.749	218.475
FONTI DI FINANZIAMENTO	292.376	316.161

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2017

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2017	31 dic. 2016
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(8.457)	(10.353)
Svalutazioni di partecipazioni	1.798	238
Oneri finanziari	9.682	9.570
Proventi finanziari	(600)	(533)
Imposte sul reddito	(2.801)	222
Ammortamenti e svalutazioni	6.101	6.173
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	0	(11)
Svalutazione rimanenze	746	1.310
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(968)
Decremento (incremento) delle rimanenze	9.722	5.850
Decremento (incremento) delle attività correnti	(1.173)	(1.613)
Incremento (decremento) delle passività correnti	1.230	(224)
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	772	900
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	17.020	10.561
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>400</i>
Oneri finanziari corrisposti	(7.178)	(6.520)
Imposte sul reddito corrisposte	(468)	(204)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	9.374	3.837
<i>- di cui non ricorrente</i>	<i>0</i>	<i>400</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	24	60
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.479)	(723)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(5)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(726)	314
Corrispettivi e acconti per la cessione di Investimenti Immobiliari	10.000	3.450
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.814	3.101
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività finanziarie	(9.310)	(11.234)
Variazioni delle attività finanziarie	0	365
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(9.310)	(10.869)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	7.878	(3.931)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	3.413	7.344
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	11.291	3.413

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 2017

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	5.388	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	5.783
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	5.388				5.783
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	39.076	Complesso immobiliare in via Darwin Lotto 2 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	268.459
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	6.472	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 14-1c, 13, 20, 21, 26-27, Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.494	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 1 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.383	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 8 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	2.069	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 16 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.186	Complesso immobiliare in via Darwin Ed. 17 Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1.580	Posti auto via Pichi, Milano	Investim. Immob. (IFRS 5)	(2)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	8.272	Centro commerciale a Latina	Investim. Immob.	(1)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immob.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immob.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immob.	(1)	
L'Orologio srl	3.268	Fabbricato a Milano	Investim. Immob.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immob.	(1)	
Milanoferi 2000 srl	52.879	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immob.	(1)	
Milanoferi 2000 srl	54.884	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immob.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immob.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	189.706				
RIMANENZE					
Bright srl	60	Immobilie a San Giorgio su Legnano (Milano)	Trading	(4)	9.620
Bright srl	520	Immobilie in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(1)	
Bright srl	7	Immobilie a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobilie ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobilie a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	22	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	263	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	1.370	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanoferi 2000 srl	238	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanoferi 2000 srl	1.940	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.100	Immobilie 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	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	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)	
Milanoferi Sviluppo srl	28.740	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanoferi 2000 srl	8.952	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanoferi 2000 srl	7.088	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
MIP2 srl	1.500	Immobilie 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)	
TOTALE RIMANENZE	76.014				84.930
TOTALE GENERALE	271.108				359.172

Legenda:

- (1) Perizia al 31 dicembre 2017
- (2) Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 20 marzo 2018
- (3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2017
- (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 2017

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	39.076	39.395	0	39.395	finanziamento strutturato	2018 - 2030	covenant (**)
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 8 Milano	3.383	356	0	356	mutuo ipotecario	2018	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed. 1 Milano	3.494	354	1.590	1.944	mutuo ipotecario	2023	
	Centro commerciale a Latina	8.272	865	1.173	2.038	mutuo ipotecario	2020	
	Complesso immobiliare in Via Darwin Ed.14-1c, 13, 20, 21, 26, 27, Milano	6.472	912	1.551	2.463	mutuo ipotecario	2021	
	Partecipazione in Camabo (Area D3 a Rozzano)	41.862	7.721	25.543	33.264	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.500	12	173	185	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	5.388	600	3.037	3.637	mutuo ipotecario	2024	
S'Isca Manna srl	Immobile a Quartu Sant'Elena	2.100	971	0	971	leasing finanziario	2018	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	54.884	2.183	31.911	34.094	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.786						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	50.093	2.282	40.589	42.871	leasing finanziario	2028	
Bright srl	Residenze convenzionate ad Assago (Milano)	263	5	124	129	mutuo ipotecario	2036	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	508	3.044	3.552	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.933	0	11.858	11.858	mutuo ipotecario	2024	covenant (**)
			861	23.361	24.222	mutuo ipotecario (*)	2024	
			236.256	57.025	143.954	200.979		

(*) 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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2017

	31 dic 2017	31 dic 2016
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.844	6.539
Costi per servizi	(2.647)	(2.030)
Costi del personale	(1.505)	(1.612)
Altri costi operativi	(1.093)	(1.088)
Margine Operativo Lordo	1.599	1.809
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(1.981)	(2.049)
Margine Operativo Netto	(382)	(240)
Risultato da gestione delle partecipazioni	(3.390)	(1.331)
Risultato della gestione finanziaria	(3.836)	(3.418)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	400
Imposte	2.419	138
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(5.189)	(4.451)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3	(8)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(5.186)	(4.459)

* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2017

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2017	31 dic 2016
Immobili, impianti e macchinari	133	161
Investimenti immobiliari	8.329	65.372
Partecipazioni	125.612	126.776
Rimanenze	6.652	6.768
Altre attività correnti e non correnti	27.259	30.010
(Altre passività correnti e non correnti)	(24.479)	(11.196)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	57.442	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	200.948	217.891
PATRIMONIO NETTO	107.917	113.104
(Disponibilità liquide)	(10.783)	(1.938)
Debiti verso banche	50.481	106.245
Debiti da leasing finanziari	46	33
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	39.744	104.340
Debiti verso banche	53.218	356
Debiti da leasing finanziari	69	91
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	53.287	447
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	93.031	104.787
FONTI DI FINANZIAMENTO	200.948	217.891



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2017

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2017	31 dic. 2016
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.189)	(4.451)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazione	0	(3.000)
(Ripristini) svalutazioni di partecipazioni nette	3.390	4.331
Proventi finanziari da attività di investimento	(514)	(1.028)
Oneri finanziari	4.350	4.446
Imposte sul reddito	(2.419)	(138)
Ammortamenti e svalutazioni	1.838	1.914
Accantonamenti (rilascio) fondi	82	80
Svalutazione magazzino	143	135
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0	(874)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(27)	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	3.788	1.088
Incremento (decremento) delle passività correnti	2.019	996
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	18	171
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	7.479	3.670
- di cui non ricorrente	0	400
Oneri finanziari corrisposti	(2.828)	(1.303)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	4.651	2.367
- di cui non ricorrente	0	400
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	16	0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.298)	(499)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(399)	1.232
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(921)	(211)
Dividendi incassati	0	700
Corrispettivi e acconti per la cessione di investimenti immobiliari	10.000	1.600
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.398	2.822
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	(3.382)	(5.280)
Variazione delle altre passività finanziarie	178	(5)
Variazione delle attività finanziarie	0	365
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(3.204)	(4.920)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	8.845	269
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	1.938	1.669
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	10.783	1.938

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

Fine Comunicato n.0075-7

Numero di Pagine: 21