



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-13-2017	Data/Ora Ricezione 12 Maggio 2017 18:48:26	MTA
--	--	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 89495

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : IRAG 05

Data/Ora Ricezione : 12 Maggio 2017 18:48:26

Data/Ora Inizio : 12 Maggio 2017 18:48:27

Diffusione presunta

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs.  
58/98 - Aggiornamento gestionale al 31  
marzo 2017

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



Milano, 12 maggio 2017

## COMUNICATO STAMPA

---

### **Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98 - Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2017.**

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 31 marzo 2017, atti ad informare il Mercato sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo ad essa facente capo, come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), ai sensi dell'art. 114 del Testo Unico della Finanza.

In detto ambito, nei limiti e per le finalità della richiesta ex art. 114 TUF anche riguardante lo stato di implementazione dei piani industriali e finanziari, viene riportato, per completezza di informativa, un aggiornamento circa l'andamento gestionale del Gruppo al 31 marzo 2017.

### **Andamento gestionale del Gruppo nel primo trimestre del 2017**

Nel corso del primo trimestre dell'anno il Gruppo Brioschi ha proseguito con la normale operatività di gestione. Il margine operativo lordo è positivo di 1,4 milioni di euro rispetto a 2,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, che rifletteva circa 1 milione di euro di margini operativi derivanti dalle cessioni "una tantum" di due immobili patrimonio.

La gestione finanziaria registra un miglioramento riducendo il passivo da 2,3 milioni di euro a 2,1 milioni di euro, per effetto sia della riduzione dell'esposizione bancaria che dell'andamento dei tassi di interesse.

Il risultato di periodo, che include gli effetti positivi non ricorrenti di un accordo transattivo con un fornitore per 0,5 milioni di euro, è negativo di 1,8 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro al 31 marzo 2016.

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](http://www.brioschi.it)  
[info@brioschi.it](mailto:info@brioschi.it)

Cap. soc. €114.514.674 i.v.  
R.E.A. Milano 10761  
C.F. e P. I.V.A. 00720900158

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,7 milioni di euro, rispetto a perdite per 1,6 milioni di euro al 31 marzo 2016.

Il risultato complessivo è dunque negativo di 1,1 milioni di euro rispetto a 2,5 milioni di euro al 31 marzo 2016.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 marzo 2017 ammonta a 96,6 milioni di euro rispetto a 97,7 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva di periodo.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2017 è pari a 217,4 milioni di euro rispetto a 218,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

### Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2017

Si riportano nel seguito i principali dati di natura economica, patrimoniale e finanziaria riclassificati, relativi al Gruppo Brioschi per il periodo di tre mesi chiuso al 31 marzo 2017 (importi in migliaia di euro).

	31 mar 2017	31 mar 2016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.429</b>	<b>8.775</b>
Costo degli immobili venduti	(2.240)	(3.149)
Costi per servizi	(1.365)	(1.433)
Costi del personale	(764)	(829)
Altri costi operativi	(658)	(689)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.402</b>	<b>2.675</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(1.542)	(1.555)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(140)</b>	<b>1.120</b>
Risultato da partecipazioni	(39)	(50)
Risultato della gestione finanziaria	(2.076)	(2.345)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	535	400
Imposte	(68)	(53)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>(1.788)</b>	<b>(928)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	681	(1.564)
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>(1.107)</b>	<b>(2.492)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	(1.132)	(2.509)

	31 mar 2017	31 dic 2016
Immobili, impianti e macchinari	6.170	6.287
Investimenti immobiliari	191.846	193.263
Partecipazioni	42.411	42.448
Rimanenze	84.358	86.489
Altre attività correnti e non correnti	30.667	29.473
(Altre passività correnti e non correnti)	(41.504)	(41.799)
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>313.948</b>	<b>316.161</b>
Patrimonio netto di pertinenza del Gruppo	95.144	96.276
Capitale e Riserve di Terzi	1.435	1.410
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>96.579</b>	<b>97.686</b>
(Disponibilità liquide)	(3.237)	(3.413)
Debiti verso banche	129.004	128.222
Debiti da leasing finanziari	2.346	2.302
<b>Posizione Finanziaria Netta a Breve</b>	<b>128.113</b>	<b>127.111</b>
Debiti verso banche	33.929	34.767
Debiti da leasing finanziari	43.202	43.804
Altre passività finanziarie	12.125	12.793
<b>Posizione Finanziaria Netta a M/L</b>	<b>89.256</b>	<b>91.364</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>217.369</b>	<b>218.475</b>
<b>Fonti di Finanziamento</b>	<b>313.948</b>	<b>316.161</b>

	31 mar 2017	31 mar 2016
Flusso di cassa della gestione operativa	1.543	1.652
- di cui non ricorrente	0	400
Flusso di cassa delle attività di investimento	(120)	3.388
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(1.599)	(2.066)
<b>Flusso di cassa complessivo del periodo</b>	<b>(176)</b>	<b>2.974</b>

Per completezza di informativa, anche con riferimento a quanto richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, si riporta nel seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa (importi in migliaia di euro).

	31 mar 2017	31 dic 2016
(Disponibilità liquide)	(584)	(1.938)
Debiti verso banche	106.977	106.245
Debiti da leasing finanziari	34	33
<b>Posizione Finanziaria Netta a Breve</b>	<b>106.427</b>	<b>104.340</b>
Debiti verso banche	239	356
Debiti da leasing finanziari	81	91
<b>Posizione Finanziaria Netta a M/L</b>	<b>320</b>	<b>447</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>106.747</b>	<b>104.787</b>

## **Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento**

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016.

Da un punto finanziario, le posizioni a breve ammontano a 131,3 milioni di euro e includono, oltre gli importi scaduti e non pagati al 31 dicembre 2016 (pari a 4,4 milioni di euro), tutto il debito residuo della convenzione bancaria sottoscritta dalla Capogruppo e da alcune controllate minori, pari a 122 milioni di euro (di cui 102,2 milioni di euro relativi a Brioschi), in quanto potenzialmente richiedibile dalle controparti bancarie sebbene ad oggi non si segnalino manifestazioni in tale senso. Alla data del presente comunicato la Società ha trasmesso agli istituti di credito alcune informazioni e integrazioni documentali in modo che le richieste formulate il 23 gennaio 2017 possano essere esaminate dagli organi deliberanti.

Da un punto di vista operativo, nel corso del 2017 stanno proseguendo le attività di commercializzazione degli ultimi spazi liberi del complesso di via Darwin a Milano, i cui primi benefici sono attesi a partire dall'esercizio in corso, e si stanno contestualmente verificando le condizioni per la cessione dello stesso; per la ricommercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord, i cui benefici erano originariamente previsti a partire dal presente esercizio, si attendono invece tempi più lunghi. Sono inoltre attualmente in corso le attività finalizzate alla cessione dell'immobile "U16" a Milanofiori Nord.

Proseguono 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 8,1 milioni di euro al 31 marzo 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.

Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto nei piani ex art. 67 L.F., evidenziano alcuni scostamenti, principalmente riferibili a vendite di immobili, minori ricavi da locazione in ragione dell'allungamento dei tempi di affitto e/o ricommercializzazione degli spazi, oltre a riduzioni di costi.

Sulla base di quanto sopra, si segnala che permangono dunque fattori di incertezza principalmente riconducibili alla realizzazione nei tempi e nei modi ipotizzati dei piani operativi, fattispecie peraltro riconducibile a quanto accaduto a fine 2016 con la mancata conclusione di due cessioni immobiliari, che non ha permesso al Gruppo di rispettare integralmente gli impegni finanziari, e all'accoglimento delle richieste presentate agli istituti di credito nel mese di gennaio 2017.

Tuttavia, in ragione delle cessioni immobiliari previste per l'esercizio 2017, e più in generale dei flussi di cassa in entrata attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, nonché delle interlocuzioni con il sistema bancario, gli Amministratori ritengono comunque appropriato confermare il mantenimento del presupposto di continuità aziendale.

Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016.

### **Altre informazioni di cui alla richiesta ex art. 114 D. Lgs. 58/98**

#### Posizione 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

Per quanto riguarda le posizioni scadute di natura finanziaria al 31 marzo 2017, pari a complessivi 4,4 milioni di euro, si veda il paragrafo precedente.

Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo nel mese di marzo 2017 sono state definite posizioni debitorie scadute e in contestazione per 0,6 milioni di euro (Transazione con il Fallimento ZH per cui si rimanda al comunicato stampa del 23 marzo 2017); pertanto al 31 marzo risultano scadute posizioni per complessivi 4 milioni di euro (0,8 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 marzo 2017 residuano posizioni scadute per complessivi 4,1 milioni di euro (1,1 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

#### 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 del periodo sono riportati di seguito:

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,0	0,3	0,3
Costi per servizi	0,0	0,0	(0,5)	(0,5)
Costi per godimento beni di terzi	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Costi per il personale	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Proventi finanziari	0,1	0,0	0,0	0,1
<b>TOTALE</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,3)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord data in locazione alla società consociata H2C Gestioni (società sottoposta al comune controllo di Bastogi) e al servizio di teleriscaldamento prestato da Milanofiori Energia sempre a favore di H2C Gestioni.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori del Gruppo (0,2 milioni di euro) e alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (0,2 milioni di euro).

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono principalmente al contratto di locazione, relativo alla sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare, stipulato con la società Frigoriferi Milanesi (società sottoposta a comune controllo di Bastogi).

I costi per il personale sono relativi alle remunerazioni dei dirigenti con responsabilità strategiche.

I proventi finanziari si riferiscono agli interessi maturati sul credito relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 marzo 2017 sono riportati di seguito:

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>				
Partecipazioni	0,0	42,4	0,0	42,4
Crediti verso società correlate	0,0	5,7	0,0	5,7
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>48,1</b>	<b>0,0</b>	<b>48,1</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti verso società correlate	9,3	0,0	5,0	14,3
<b>Totale</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>	<b>14,3</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>9,3</b>	<b>48,1</b>	<b>5,0</b>	<b>62,4</b>

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA'</b>				
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>				
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,2	0,2
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali	0,0	0,0	1,2	1,2
Debiti verso società correlate	1,0	0,7	0,4	2,1
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	1,3	1,3
<b>Totale</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>4,6</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>3,1</b>	<b>4,8</b>

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

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Costi per servizi	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Costi per godimento beni di terzi	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Costi per il personale	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Proventi finanziari	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2
<b>TOTALE</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,2)</b>

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Partecipazioni	0,0	80,9	46,4	0,0	127,3
Crediti verso società correlate	0,0	1,1	5,7	0,0	6,8
Altri crediti	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>82,0</b>	<b>52,1</b>	<b>1,1</b>	<b>135,2</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Crediti verso società correlate	8,1	13,5	0,0	0,0	21,6
Altri crediti ed attività correnti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
<b>Totale</b>	<b>8,1</b>	<b>13,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>21,7</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>8,1</b>	<b>95,6</b>	<b>52,1</b>	<b>1,1</b>	<b>156,9</b>

La voce "Partecipazioni" riflette le valutazioni effettuate al 31 dicembre 2016, ultima chiusura disponibile a livello civilistico alla data del presente comunicato.

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso società correlate	0,3	1,0	0,7	0,4	2,4
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
<b>Totale</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>3,1</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>3,3</b>

#### Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 31 marzo 2017 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 31 marzo 2017 le disponibilità liquide pari a 3,2 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 0,2 milioni di euro.

Per completezza d'informativa si rimanda a quanto indicato al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento".

#### Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alle sezioni del presente documento "Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento" e "Andamento gestionale del Gruppo nel primo trimestre del 2017".

\*\*\*

*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](http://www.brioschi.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)

**Per ulteriori informazioni:**  
**Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa**  
 Investor relations  
 Sergio Barilaro  
 02.485616.1  
[investor.relations@brioschi.it](mailto:investor.relations@brioschi.it)

Fine Comunicato n.0075-13

Numero di Pagine: 10