



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-26-2017	Data/Ora Ricezione 13 Novembre 2017 17:56:47	MTA
--	--	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 95899

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 13 Novembre 2017 17:56:47

Data/Ora Inizio : 13 Novembre 2017 17:56:48

Diffusione presunta

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs.
58/98 - Aggiornamento gestionale al 30
settembre 2017

Testo del comunicato

Vedi allegato.



Milano, 13 novembre 2017

COMUNICATO STAMPA

Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98 - Aggiornamento gestionale al 30 settembre 2017.

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 30 settembre 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 30 settembre 2017.

Andamento gestionale del Gruppo nei primi nove mesi del 2017

Nel corso dei primi nove mesi dell'anno il Gruppo Brioschi ha proseguito l'operatività di gestione in linea con le previsioni. Nel mese di giugno 2017 è stata infatti perfezionata la cessione dell'edificio "U16" che ha permesso, come previsto, di rimborsare integralmente le posizioni scadute nei confronti del sistema bancario per complessivi 4,4 milioni di euro. Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo al netto delle componenti non ricorrenti, influenzato dalla menzionata cessione per 0,6 milioni di euro, è positivo di 4,9 milioni di euro, sostanzialmente in linea con i dati novestrali 2016, che riflettevano circa 1 milione di euro di margini operativi derivanti dalle cessioni di due immobili patrimonio.

I primi nove mesi dell'anno sono stati inoltre caratterizzati da minori svalutazioni di beni immobiliari (circa 0,6 milioni di euro) che hanno contribuito al raggiungimento dell'equilibrio a livello di margine operativo netto (rispetto a una perdita operativa netta di 0,5 milioni di euro al 30 settembre 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
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 miglioramento riducendo il passivo da 6,7 milioni di euro a 6,2 milioni di euro, principalmente per effetto della riduzione dell'esposizione bancaria e 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 e svalutazioni di partecipazioni per 1,1 milioni di euro, è negativo di 7 milioni di euro rispetto a 7,1 milioni di euro al 30 settembre 2016.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 1,8 milioni di euro, rispetto a perdite per 1,9 milioni di euro al 30 settembre 2016.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è dunque negativo di 5,1 milioni di euro rispetto a 9,1 milioni di euro al 30 settembre 2016.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 settembre 2017 ammonta a 92,7 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 30 settembre 2017 è pari a 211,2 milioni di euro rispetto a 218,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Il miglioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa della gestione operativa (pari a 6,9 milioni di euro), positivamente influenzato dalla cessione dell'immobile "U16" per 5,9 milioni di euro.

Il rimborso integrale delle posizioni scadute nei confronti del sistema bancario, avvenuto nel mese di giugno, 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 riduce da 127,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a 10,9 milioni di euro al 30 settembre 2017.

Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 30 settembre 2017

Si riportano nel seguito i principali dati di natura economica, patrimoniale e finanziaria riclassificati, relativi al Gruppo Brioschi per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2017 (importi in migliaia di euro).

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

	30 set. 2017	30 set. 2016
Ricavi da cessioni immobili merce	9.828	6.822
Ricavi da affitti	10.566	10.370
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.530	2.872
Ricavi delle vendite e altri ricavi	21.924	20.064
Costo degli immobili venduti	(8.840)	(6.512)
Costi per servizi	(4.046)	(4.374)
Costi del personale	(2.114)	(2.264)
Altri costi operativi	(2.057)	(1.933)
Margine Operativo Lordo	4.867	4.981
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(4.851)	(5.491)
Margine Operativo Netto	16	(510)
Risultato da partecipazioni	(1.146)	(100)
Risultato della gestione finanziaria	(6.165)	(6.707)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	535	400
Imposte	(218)	(217)
Utile / (Perdita) del periodo	(6.978)	(7.134)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.883	(2.011)
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(5.095)	(9.145)
di cui di pertinenza del Gruppo	(5.103)	(9.117)

* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

	30 set. 2017	31 dic. 2016
Immobili, impianti e macchinari	6.018	6.287
Investimenti immobiliari	189.776	193.263
Partecipazioni	41.963	42.448
Rimanenze	78.061	86.489
Altre attività correnti e non correnti	31.286	29.473
(Altre passività correnti e non correnti)	(43.268)	(41.799)
Capitale Investito Netto	303.836	316.161
Patrimonio netto di pertinenza del Gruppo	91.173	96.276
Capitale e Riserve di Terzi	1.478	1.410
Patrimonio Netto	92.651	97.686
(Disponibilità liquide)	(1.396)	(3.413)
Debiti verso banche	9.104	128.222
Debiti da leasing finanziari	3.169	2.302
Posizione Finanziaria Netta a Breve	10.877	127.111
Debiti verso banche	148.040	34.767
Debiti da leasing finanziari	41.201	43.804
Altre passività finanziarie	11.067	12.793
Posizione Finanziaria Netta a M/L	200.308	91.364
Posizione Finanziaria Netta	211.185	218.475
Fonti di Finanziamento	303.836	316.161

	30 set. 2017	30 set. 2016
Flusso di cassa della gestione operativa	6.907	2.075
- di cui non ricorrente	0	400
Flusso di cassa delle attività di investimento	(1.261)	3.379
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(7.663)	(8.517)
Flusso di cassa complessivo del periodo	(2.017)	(3.063)

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).

	30 set 2017	31 dic 2016
(Disponibilità liquide)	(467)	(1.938)
Debiti verso banche	5.922	106.245
Debiti da leasing finanziari	35	33
Posizione Finanziaria Netta a Breve	5.490	104.340
Debiti verso banche	97.083	356
Debiti da leasing finanziari	64	91
Posizione Finanziaria Netta a M/L	97.147	447

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 e nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017.

Nel mese di giugno 2017 il Gruppo ha perfezionato la cessione dell'edificio "U16" a Milanofiori Nord, i cui flussi di cassa (pari a 5,9 milioni di euro) hanno permesso di regolarizzare le posizioni scadute nei confronti del sistema bancario (4,4 milioni di euro). Pertanto, alla data del presente comunicato non risultano in capo al Gruppo scaduti di natura finanziaria.

Da un punto di vista operativo, alla data del presente comunicato risulta sostanzialmente completata la commercializzazione degli spazi 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. 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 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 milioni di euro al 30 settembre 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.

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.

Tuttavia, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti nel corso dei primi nove mesi dell'anno, nonché dei flussi di cassa in entrata attesi dalla attività operativa, di investimento e finanziaria per il prosieguo dell'esercizio 2017 e per l'esercizio 2018, gli Amministratori ritengono comunque appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale.

Per ulteriori informazioni si vedano anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 e la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017.

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

La situazione patrimoniale al 30 settembre 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 30 settembre 2017 risultano scadute posizioni per complessivi 4,6 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 30 settembre 2017 residuano posizioni scadute per complessivi 3,4 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
CONTO ECONOMICO				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,0	0,7	0,7
Costi per servizi	(0,1)	0,0	(1,3)	(1,4)
Costi per godimento beni di terzi	0,0	0,0	(0,3)	(0,3)
Costi per il personale	0,0	0,0	(0,4)	(0,4)
Risultato da partecipazioni	0,0	(1,1)	0,0	(1,1)
Proventi finanziari	0,3	0,0	0,0	0,3
TOTALE	0,2	(1,1)	(1,3)	(2,2)

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 (0,6 milioni di euro) e alle forniture di gas da parte di una società riconducibile al socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia (0,3 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 Milanese (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 30 settembre 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
ATTIVITA'				
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	0,0	42,0	0,0	42,0
Crediti verso società correlate	0,0	6,0	0,0	6,0
Totale	0,0	48,0	0,0	48,0
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti verso società correlate	9,6	0,0	5,6	15,2
Totale	9,6	0,0	5,6	15,2
TOTALE ATTIVITA'	9,6	48,0	5,6	63,2

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'				
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,7	0,0	0,7
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,3	0,3
Totale	0,0	0,7	0,3	1,0
PASSIVITA' CORRENTI				
Debiti commerciali	0,0	0,0	1,0	1,0
Debiti verso società correlate	1,1	0,7	0,6	2,4
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	1,6	1,6
Totale	1,1	0,7	3,2	5,0
TOTALE PASSIVITA'	1,1	1,4	3,5	6,0

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 settembre 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
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Costi per servizi	(0,1)	(0,1)	0,0	(0,5)	(0,7)
Costi per godimento beni di terzi	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Costi per il personale	0,0	0,0	0,0	(0,4)	(0,4)
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni	0,0	0,0	(1,0)	0,0	(1,0)
Proventi finanziari	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
TOTALE	0,2	0,1	(1,0)	(1,1)	(1,8)

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0,0	81,2	46,1	0,0	127,3
Crediti verso società correlate	0,0	1,1	6,0	0,0	7,1
Altri crediti	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Totale	0,0	82,3	52,1	1,0	135,4
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	8,3	8,1	0,0	0,0	16,4
Altri crediti ed attività correnti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Totale	8,3	8,2	0,0	0,0	16,5
TOTALE ATTIVITA'	8,3	90,5	52,1	1,0	151,9

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
Totale	0,0	0,0	0,7	0,3	1,0
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso società correlate	0,3	1,2	0,7	0,5	2,7
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Totale	0,3	1,2	0,7	1,5	3,7
TOTALE PASSIVITA'	0,3	1,2	1,4	1,8	4,7



Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 30 settembre 2017 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 30 settembre 2017 le disponibilità liquide pari a 1,4 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 comunicato "Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento" e "Andamento gestionale del Gruppo nei primi nove mesi 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
e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com

**Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa**

Investor relations

Sergio Barilaro

02.485616.1

investor.relations@brioschi.it

Fine Comunicato n.0075-26

Numero di Pagine: 11