



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-14-2018	Data/Ora Ricezione 11 Maggio 2018 17:15:35	MTA
--	--	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 103678

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 11 Maggio 2018 17:15:35

Data/Ora Inizio : 11 Maggio 2018 17:15:36

Diffusione presunta

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs.  
58/98 - Aggiornamento gestionale al 31  
marzo 2018

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



Milano, 11 maggio 2018

## COMUNICATO STAMPA

---

### **Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98 - Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2018.**

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 31 marzo 2018, 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 del Testo Unico della Finanza 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 2018.

### **Andamento gestionale del Gruppo nel primo trimestre del 2018**

Il primo trimestre dell'esercizio è stato caratterizzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano i cui effetti economici, positivi per 36,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono riflessi nel margine operativo netto al 31 marzo 2018 che ammonta a 37,2 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,1 milioni di euro al 31 marzo 2017. I proventi della cessione, pari a circa complessivi 97 milioni di euro, hanno inoltre permesso di migliorare sensibilmente la posizione finanziaria netta di Gruppo, nonché di ridurre l'esposizione nei confronti del sistema creditizio per circa 49 milioni di euro.

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](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., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158

Il risultato derivante dalla gestione delle partecipazioni, positivo di 0,4 milioni di euro, è principalmente attribuibile alla società collegata Camabo che ha beneficiato della cessione della porzione di sua proprietà del complesso di via Darwin a Milano.

La gestione finanziaria evidenzia un deficit di 2,1 milioni di euro sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente in quanto i benefici in termini di risparmio di oneri finanziari conseguenti la riduzione dell'indebitamento bancario sono attesi a partire dal secondo trimestre dell'esercizio.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,6 milioni di euro, rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2017.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 8,8 milioni di euro, è dunque positivo di 27,4 milioni di euro rispetto ad una perdita di 1,1 milioni di euro al 31 marzo 2017.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 marzo 2018 ammonta a 119 milioni di euro rispetto a 91,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è attribuibile all'utile complessivo di periodo.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2018 è pari a 116,8 milioni di euro rispetto a 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa delle attività di investimento (pari a 84,3 milioni di euro), positivamente influenzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano per circa 87 milioni di euro.

### **Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2018**

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 2018 (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.

	31 mar. 2018	31 mar. 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	21	2.346
Ricavi da affitti	3.514	3.473
Ricavi per servizi e altri ricavi	38.566	610
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>42.101</b>	<b>6.429</b>
Costo degli immobili venduti	(22)	(2.240)
Costi per servizi	(2.494)	(1.194)
Costi del personale	(648)	(764)
Altri costi operativi	(575)	(829)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>38.362</b>	<b>1.402</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(1.129)	(1.542)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>37.233</b>	<b>(140)</b>
Risultato da partecipazioni	393	(39)
Risultato della gestione finanziaria	(2.060)	(2.076)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	535
Imposte	(8.824)	(68)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>26.742</b>	<b>(1.788)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	631	681
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>27.373</b>	<b>(1.107)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	27.340	(1.132)

	31 mar. 2018	31 dic. 2017
Immobili, impianti e macchinari	5.857	5.974
Investimenti immobiliari	131.447	132.446
Partecipazioni	42.410	41.877
Rimanenze	76.023	76.021
Altre attività correnti e non correnti	29.940	32.270
(Altre passività correnti e non correnti)	(49.870)	(53.654)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	57.442
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>235.807</b>	<b>292.376</b>
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>117.410</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	1.590	1.557
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>119.000</b>	<b>91.627</b>
(Disponibilità liquide)	(43.466)	(11.291)
Crediti finanziari correnti	(1.334)	0
Debiti verso banche	8.477	53.801
Debiti da leasing finanziari	3.180	3.300
<b>Posizione Finziaria Netta a Breve</b>	<b>(33.143)</b>	<b>45.810</b>
Debiti verso banche	99.739	103.377
Debiti da leasing finanziari	40.102	40.659
Altre passività finanziarie	10.109	10.903
<b>Posizione Finziaria Netta a M/L T</b>	<b>149.950</b>	<b>154.939</b>
<b>Posizione Finziaria Netta</b>	<b>116.807</b>	<b>200.749</b>
<b>Fonti di Finanziamento</b>	<b>235.807</b>	<b>292.376</b>

	31 mar. 2018	31 mar. 2017
Flusso di cassa della gestione operativa	(4.420)	1.543
Flusso di cassa delle attività di investimento	84.323	(120)
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(47.728)	(1.599)
<b>Flusso di cassa complessivo del periodo</b>	<b>32.175</b>	<b>(176)</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. 2018	31 dic. 2017
(Disponibilità liquide)	(42.244)	(10.783)
Crediti finanziari correnti	(1.334)	0
Debiti verso banche	5.243	50.481
Debiti da leasing finanziari	36	46
<b>Posizione Finanziaria Netta a Breve</b>	<b>(38.299)</b>	<b>39.744</b>
Debiti verso banche	50.131	53.218
Debiti da leasing finanziari	69	69
<b>Posizione Finanziaria Netta a M/L</b>	<b>50.200</b>	<b>53.287</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>11.901</b>	<b>93.031</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 2017.

Nel mese di marzo 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha perfezionato la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano il cui incasso (97 milioni di euro, di cui 10 milioni di euro derivanti dallo svincolo dell'acconto corrisposto nel mese di dicembre 2017) ha permesso di rimborsare integralmente i debiti ipotecari a valere sul complesso (capitale e interessi per 44,1 milioni di euro) oltre che le rate degli altri finanziamenti in scadenza il 31 dicembre 2017 il cui pagamento è stato posticipato di concerto con il sistema bancario (4,8 milioni di euro).

Dalla riduzione del debito si avrà un contenimento degli oneri finanziari futuri mentre le disponibilità residue permetteranno di fare fronte agli impegni finanziari di medio periodo.

Inoltre, 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 odierna 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 proseguendo, seppur con rallentamenti rispetto alle previsioni, le attività di ricomercializzazione del Retail Park di Milanofiori Nord. Sempre a Milanofiori Nord, è in corso di verifica l'esistenza o meno dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto.

I piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, sono terminati il 31 dicembre 2017. 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 ricomercializzazione degli spazi oltre a minori riduzioni di costi. Con la cessione del complesso immobiliare di via Darwin tali scostamenti sono stati ampiamente compensati.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 8,7 milioni di euro al 31 marzo 2018. Le attuali disponibilità di cassa stanno consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse che, alla data del presente comunicato, risultano rimborsate e/o definite successivamente alla data di riferimento per complessivi 1,8 milioni di euro.

Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 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 31 marzo 2018 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 marzo 2018 risultano scadute posizioni per complessivi 4,8 milioni di euro (1,1 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 1,2 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) e 1,8 milioni di euro pagati successivamente (0,4 milioni di euro 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 2018 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 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				
<b>CONTO ECONOMICO</b>	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,0	0,3	0,3
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Costi per servizi	0,0	(0,1)	(0,4)	(0,5)
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>(0,1)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,4)</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 acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (0,2 milioni di euro).

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 2018 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	6,3	0,0	6,3
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>48,7</b>	<b>0,0</b>	<b>48,7</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti verso società correlate	9,5	0,1	6,2	15,8
<b>Totale</b>	<b>9,5</b>	<b>0,1</b>	<b>6,2</b>	<b>15,8</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>9,5</b>	<b>48,8</b>	<b>6,2</b>	<b>64,5</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>				
Fondi rischi ed oneri	0,0	1,3	0,0	1,3
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,3	0,3
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>	<b>1,6</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali	0,0	0,0	1,5	1,5
Debiti verso società correlate	0,8	0,9	0,9	2,6
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	1,6	1,6
<b>Totale</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>4,0</b>	<b>5,7</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>7,3</b>

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 marzo 2018 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	(0,2)	0,0	(0,2)	(0,4)
Costi per il personale	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Proventi finanziari	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>TOTALE</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,4)</b>

Valori espressi in milioni di euro

ATTIVITA'	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Partecipazioni	0,0	79,8	46,1	0,0	125,9
Crediti verso società correlate	0,0	1,1	6,3	0,1	7,5
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>80,9</b>	<b>52,4</b>	<b>0,1</b>	<b>133,4</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Crediti verso società correlate	8,2	11,3	0,1	0,1	19,7
<b>Totale</b>	<b>8,2</b>	<b>11,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>19,7</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>8,2</b>	<b>92,2</b>	<b>52,5</b>	<b>0,2</b>	<b>153,1</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

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

#### Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 31 marzo 2018 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 31 marzo 2018 le disponibilità liquide pari a 43,5 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 1,6 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 tre mesi del 2018".



*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 a disposizione del pubblico presso la sede della società, presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)), nonché sul sito internet [www.brioschi.it](http://www.brioschi.it).

**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.0075-14

Numero di Pagine: 11