



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-24-2018	Data/Ora Ricezione 13 Novembre 2018 12:20:35	MTA
--	--	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 110613

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 13 Novembre 2018 12:20:35

Data/Ora Inizio : 13 Novembre 2018 12:20:36

Diffusione presunta

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs.  
58/98 - Aggiornamento gestionale al 30  
settembre 2018

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



Milano, 13 novembre 2018

## COMUNICATO STAMPA

---

### **Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98 Aggiornamento gestionale al 30 settembre 2018**

- **Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo migliora sensibilmente, è positivo per 22,1 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 5,1 milioni di euro al 30 settembre 2017.**
  - **Il margine operativo netto consolidato è ampiamente positivo, per 35,2 milioni di euro rispetto al sostanziale pareggio registrato al 30 settembre 2017.**
  - **In netto miglioramento la posizione finanziaria netta consolidata, negativa per 126,6 milioni di euro, rispetto a circa 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
  - **Il patrimonio netto consolidato si incrementa a 112,1 milioni di euro rispetto a 90,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- 

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

## **Andamento gestionale del Gruppo nei primi nove mesi del 2018**

I primi nove mesi dell'esercizio sono stati caratterizzati dalla cessione, avvenuta nel mese di marzo, 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 30 settembre 2018 che ammonta a 35,2 milioni di euro (rispetto ad un sostanziale pareggio operativo registrato al 30 settembre 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.

La riduzione dell'indebitamento bancario ha contribuito a migliorare il risultato della gestione finanziaria che evidenzia al 30 settembre 2018 un passivo di 4,8 milioni di euro rispetto a 6,2 milioni di euro al 30 settembre 2017.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha inoltre permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 1,4 milioni di euro, rispetto a 1,8 milioni di euro al 30 settembre 2017.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 9 milioni di euro, è dunque positivo di 22,1 milioni di euro rispetto ad una perdita di 5,1 milioni di euro al 30 settembre 2017.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di Gruppo al 30 settembre 2018 ammonta a 112,1 milioni di euro rispetto a 90,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al risultato di periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 settembre 2018 è pari a 126,6 milioni di euro rispetto a 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa netto delle attività di investimento (pari a 82,9 milioni di euro), positivamente influenzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano per circa 86 milioni di euro (al netto dell'acconto di 10 milioni di euro incassato nel dicembre 2017 in sede di preliminare) che ha consentito, tra gli altri, i pagamenti di posizioni scadute di natura commerciale e tributaria per oltre 4 milioni di euro e di oneri finanziari per circa 6,6 milioni di euro.

### Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 30 settembre 2018

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 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.

	30 set. 2018	30 set. 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	2.501	9.828
Ricavi da affitti	7.913	10.566
Ricavi per servizi e altri ricavi	38.329	1.566
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>48.743</b>	<b>21.960</b>
Costo degli immobili venduti	(2.183)	(8.840)
Costi per servizi	(4.335)	(3.813)
Costi del personale	(1.858)	(2.114)
Altri costi operativi	(1.607)	(2.326)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>38.760</b>	<b>4.867</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.549)	(4.851)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>35.211</b>	<b>16</b>
Risultato da partecipazioni	(719)	(1.146)
Risultato della gestione finanziaria	(4.762)	(6.165)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	535
Imposte	(9.048)	(218)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>20.682</b>	<b>(6.978)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.405	1.883
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>22.087</b>	<b>(5.095)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	22.083	(5.103)

(\*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

	30 set. 2018	31 dic. 2017
Immobili, impianti e macchinari	5.618	5.974
Investimenti immobiliari	129.415	132.446
Partecipazioni	42.705	41.877
Rimanenze	73.776	76.021
Altre attività correnti e non correnti	31.034	32.270
(Altre passività correnti e non correnti)	(42.228)	(53.654)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	57.442
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>240.320</b>	<b>292.376</b>
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>112.114</b>	<b>90.070</b>
Capitale e riserve di terzi	1.557	1.557
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>113.671</b>	<b>91.627</b>
(Disponibilità liquide)	(29.751)	(11.291)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	10.534	53.801
Debiti da leasing finanziari	2.305	3.300
<b>Posizione Finanziaria Netta a Breve</b>	<b>(18.512)</b>	<b>45.810</b>
Debiti verso banche	96.879	103.377
Debiti da leasing finanziari	38.936	40.659
Altre passività finanziarie	9.346	10.903
<b>Posizione Finanziaria Netta a M/L T</b>	<b>145.161</b>	<b>154.939</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>126.649</b>	<b>200.749</b>
<b>Fonti di Finanziamento</b>	<b>240.320</b>	<b>292.376</b>

	30 set. 2018	30 set. 2017
Flusso di cassa della gestione operativa	(12.705)	6.907
Flusso di cassa delle attività di investimento	82.919	(1.261)
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(51.754)	(7.663)
<b>Fusso di cassa complessivo del periodo</b>	<b>18.460</b>	<b>(2.017)</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).

	30 set. 2018	31 dic. 2017
(Disponibilità liquide)	(28.190)	(10.783)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	0
Debiti verso banche	6.205	50.481
Debiti da leasing finanziari	36	46
<b>Posizione Finanziaria Netta a Breve</b>	<b>(23.549)</b>	<b>39.744</b>
Debiti verso banche	49.844	53.218
Debiti da leasing finanziari	29	69
<b>Posizione Finanziaria Netta a M/L</b>	<b>49.873</b>	<b>53.287</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>26.324</b>	<b>93.031</b>

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

Con riferimento al rischio finanziario di liquidità non si segnalano significativi aggiornamenti rispetto a quanto riportato nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018 (pubblicata il 27 settembre 2018) cui si rimanda.

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

#### *Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo*

La situazione patrimoniale al 30 settembre 2018 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Proseguono le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta complessivamente a 2,9 milioni di euro al 30 settembre 2018 rispetto a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa, originate principalmente dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, stanno infatti consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e tributaria.

Nello specifico, con riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 30 settembre 2018 risultano scadute posizioni per complessivi 2,3 milioni di euro (0,8 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 0,3 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

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

Con riferimento invece ai debiti di natura tributaria, al 30 settembre 2018 residuano posizioni scadute per complessivi 0,6 milioni di euro (0,4 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	0,8	0,8
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0,0	0,0	(0,3)	(0,3)
Costi per servizi	(0,1)	(0,4)	(1,2)	(1,7)
Costi per godimento beni di terzi	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,2)
Costi per il personale	0,0	0,0	(0,4)	(0,4)
Risultato da partecipazioni	0,0	(0,7)	0,0	(0,7)
Proventi finanziari	0,2	0,1	0,5	0,8
<b>TOTALE</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,7)</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 (0,7 milioni di euro).

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

I proventi finanziari si riferiscono principalmente agli interessi maturati sul credito relativo al rapporto di conto corrente fruttifero verso la controllante Bastogi, nonché a quelli per ritardato pagamento sulla posizione creditoria di natura commerciale verso la società consociata H2C Gestioni.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 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	42,7	0,0	42,7
Crediti verso società correlate	0,0	5,8	0,0	5,8
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>48,5</b>	<b>0,0</b>	<b>48,5</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>				
Crediti verso società correlate	10,1	0,1	8,0	18,2
<b>Totale</b>	<b>10,1</b>	<b>0,1</b>	<b>8,0</b>	<b>18,2</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>10,1</b>	<b>48,6</b>	<b>8,0</b>	<b>66,7</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	2,3	0,0	2,3
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,3	0,3
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>2,6</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>				
Debiti commerciali	0,0	0,0	0,9	0,9
Debiti verso società correlate	0,8	0,8	0,9	2,5
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	1,2	1,2
<b>Totale</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,0</b>	<b>4,6</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>0,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>7,2</b>

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 settembre 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>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Costi per servizi	(0,1)	(0,3)	(0,1)	(0,5)	(1,0)
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	(0,4)	(0,4)
Ripristini (svalutazioni) di partecipazioni	0,0	0,0	(1,0)	0,0	(1,0)
Proventi finanziari	0,2	0,0	0,1	0,0	0,3
<b>TOTALE</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(2,0)</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	82,5	46,6	0,0	129,1
Crediti verso società correlate	0,0	1,1	5,8	0,0	6,9
<b>Totale</b>	<b>0,0</b>	<b>83,6</b>	<b>52,4</b>	<b>0,0</b>	<b>136,0</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Crediti verso società correlate	8,9	16,7	0,1	0,1	25,8
<b>Totale</b>	<b>8,9</b>	<b>16,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>25,8</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>8,9</b>	<b>100,3</b>	<b>52,5</b>	<b>0,1</b>	<b>161,8</b>



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>					
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	2,3	0,0	2,3
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>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>2,6</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso società correlate	0,1	0,9	0,7	0,6	2,3
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
<b>Totale</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>3,0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>0,1</b>	<b>0,9</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>	<b>5,6</b>

#### Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), al 30 settembre 2018 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Infine si segnala che al 30 settembre 2018 le disponibilità liquide pari a 29,8 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 26 migliaia di euro.

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

Si rinvia alle sezioni del presente comunicato "Andamento gestionale del Gruppo nei primi nove mesi del 2018" e "Principali rischi e incertezze cui Brioschi e il Gruppo sono esposti - Aggiornamento".

*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.0075-24

Numero di Pagine: 10