



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-8-2019	Data/Ora Ricezione 22 Marzo 2019 16:35:29	MTA
---	---	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 115605

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 22 Marzo 2019 16:35:29

Data/Ora Inizio : 22 Marzo 2019 16:35:30

Diffusione presunta

Oggetto : il CdA approva i risultati al 31 dicembre
2018 convoca l'assemblea alla quale
proporrà la distribuzione di un dividendo e
un piano di buy-back

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE: IL CdA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2018 E CONVOCA L'ASSEMBLEA ALLA QUALE PROPORRÀ LA DISTRIBUZIONE DI UN DIVIDENDO E L'AVVIO DI UN PIANO DI BUY-BACK

Risultati al 31 dicembre 2018:

- **Il risultato complessivo consolidato è positivo per 18 milioni di euro rispetto a un risultato negativo di 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- **Il margine operativo lordo consolidato è positivo per 39,4 milioni di euro rispetto a un margine operativo lordo positivo per 5,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- **La posizione finanziaria netta consolidata migliora sensibilmente: è negativa per 130,4 milioni di euro rispetto a 200,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- **Il patrimonio netto consolidato è pari a 103,1 milioni di euro rispetto a 91,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- **Il risultato complessivo della Capogruppo è pari a 20,4 milioni di euro rispetto a una perdita di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.**
- **Il margine operativo lordo evidenziato nel bilancio separato passa da 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 35,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018.**

Altre delibere

- **L'assemblea ordinaria sarà convocata per il 29 e 30 aprile 2019 presso la sede legale.**
- **Il consiglio di amministrazione proporrà all'assemblea di:**
 - (i) distribuire un dividendo di 0,2 centesimi di euro per ciascuna azione in circolazione e**
 - (ii) delegare il consiglio di amministrazione all'avvio di un piano di acquisto e successiva disposizione di azioni proprie relativo a massime 30.000.000 azioni ordinarie.**

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



Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2018 e convocazione dell'assemblea ordinaria

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 2018.

Nel corso dell'esercizio 2018 e nel corrente anno sino alla data odierna, il Gruppo ha raggiunto gli obiettivi di periodo prefissati.

Nel corso del mese di marzo 2018 è infatti avvenuta la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano, i cui proventi (circa 97 milioni di euro) hanno permesso di ridurre sensibilmente l'esposizione bancaria (circa 49 milioni di euro) ed i correlati oneri finanziari, di garantire una copertura agli impegni finanziari di medio periodo grazie alle disponibilità di cassa residue e di creare le migliori condizioni per procedere nella realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. In particolare, sono proseguite positivamente le verifiche circa l'esistenza dei presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord; nel mese di febbraio 2019 è stato infatti sottoscritto un accordo per la costruzione e successiva locazione di un edificio a uso uffici di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U1") da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale e sono state avviate trattative per la locazione di un secondo immobile a uso uffici di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U3"), i cui lavori di costruzione saranno comunque avviati contestualmente a quelli dell'edificio "U1". Sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate, tra le altre, al finanziamento integrale dei costi di edificazione dei suddetti immobili. Nel corso dell'anno è inoltre positivamente continuata l'attività di condivisione delle scelte progettuali relative al comparto di Milanofiori Sud con i diversi attori pubblici coinvolti.

Nei primi mesi del 2019 proseguono positivamente le cessioni degli immobili secondari.

Da un punto di vista economico l'esercizio 2018 è stato caratterizzato dalla cessione del complesso immobiliare di via Darwin i cui effetti economici, positivi per 36,9 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono riflessi nel margine operativo lordo al 31 dicembre 2018 che ammonta a 39,4 milioni di euro (rispetto a circa 5,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017). Come anticipato, i proventi della cessione, pari a circa complessivi 97 milioni di euro, hanno 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 31 dicembre 2018 un passivo di 6,2 milioni di euro rispetto a 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

La valutazione degli strumenti derivati di copertura ha inoltre permesso di contabilizzare direttamente nel patrimonio netto utili per circa 0,9 milioni di euro, rispetto a 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di imposte per 8,7 milioni di euro, è dunque positivo di 18 milioni di euro rispetto ad una perdita di 6,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2018 ammonta a 101,5 milioni di euro rispetto a 90,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile al risultato dell'esercizio, parzialmente compensato dalla riduzione di patrimonio netto (6,6 milioni di euro) derivante dalla contabilizzazione dell'acquisto del business alberghiero dal socio Bastogi.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è pari a 130,4 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 circa 5 milioni di euro e di oneri finanziari per circa 9,5 milioni di euro.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 263 milioni di euro, rispetto ad un valore di 359 milioni di euro al 31 dicembre 2017, principalmente come conseguenza delle cessioni immobiliari dell'esercizio.

Anche il bilancio d'esercizio della Società è principalmente caratterizzato dalla cessione del complesso di via Darwin a Milano, il cui margine, pari a circa 36,9 milioni di euro, giustifica il chiaro miglioramento di redditività operativa (il margine operativo lordo passa da 1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 35,9 milioni di euro al 31 dicembre 2018). La cessione ha inoltre permesso di ridurre sensibilmente l'esposizione bancaria (circa 49 milioni di euro) con conseguente riduzione degli interessi migliorando il passivo della gestione finanziaria da 3,8 milioni di euro a 1,8 milioni di euro. La gestione delle partecipazioni è negativa di 4,1 milioni di euro principalmente in ragione di alcune svalutazioni conseguenti gli andamenti economici di alcune società partecipate. Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque pari a 20,4 milioni di euro, al netto di imposte per 8,4 milioni di euro, rispetto a una perdita di 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 è pari a 128,4 milioni di euro, rispetto a 107,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017. La variazione è conseguenza del risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è pari a 33,5 milioni di euro rispetto a 93 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla cessione del complesso di via Darwin a Milano.

L'assemblea ordinaria è prevista il giorno 29 aprile 2019 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 2019, stessi luogo ed ora. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2018 e sulla destinazione del risultato di esercizio, con voto consultivo sulle politiche di remunerazione e sulla proposta di autorizzare il consiglio di amministrazione ad attuare un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie.

Il consiglio di amministrazione intende proporre alla prossima assemblea ordinaria la distribuzione di un dividendo pari a 0,002 euro per ciascuna delle azioni in circolazione, al lordo delle ritenute di legge, pari a complessivi euro 1.575.329,69. Se la proposta sarà approvata dall'assemblea, il dividendo verrà posto in pagamento il 22 maggio 2019, con stacco cedola il 20 maggio 2019, in conformità al calendario di Borsa Italiana e *record date* il 21 maggio 2019.

Il consiglio di amministrazione ha altresì deliberato di sottoporre alla prossima assemblea una proposta di autorizzazione all'acquisto e alla successiva disposizione di azioni proprie per un massimo di 30 milioni di azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale. La proposta è finalizzata a dotare la Società di uno strumento flessibile per perseguire finalità compatibili con le applicabili disposizioni di legge e regolamentari pro-tempore vigenti e, in particolare, per:

(a) costituire un magazzino titoli affinché la Società possa conservare, alienare o altrimenti disporre delle azioni proprie detenute in portafoglio per: (i) l'impiego delle stesse nel contesto di eventuali operazioni societarie, finanziarie o straordinarie, ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, conferimento, acquisizioni, fusioni, scissioni, emissioni di obbligazioni o altri strumenti finanziari convertibili o convertendi in azioni, operazioni sul capitale o eventuali altre operazioni aventi ad

oggetto le azioni della Società; o (ii) adempiere alle obbligazioni derivanti da eventuali programmi di distribuzione o assegnazione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni della Società (ovvero di opzioni o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto o l'obbligo di acquistare o sottoscrivere azioni della Società) ad amministratori, dipendenti e collaboratori della Società di sue società controllate o collegate ovvero, più in generale, per consentire alla Società di utilizzare le azioni proprie a servizio di eventuali piani di incentivazione azionaria approvati dalla Società o da sue società controllate o collegate;

- (b) esercitare attività di sostegno della liquidità del mercato delle azioni della Società, così da favorire il regolare svolgimento delle negoziazioni ed evitare movimenti dei prezzi non in linea con l'andamento del mercato;
- (c) consentire alla Società di operare sul mercato al fine di consentire un impiego efficiente della liquidità o di cogliere opportunità di investimento;
- (d) perseguire eventuali altre finalità previste dall'art. 5 del Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 ("MAR"), dalle relative disposizioni di attuazione e dalle prassi di mercato ammesse dall'autorità di vigilanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 MAR (in ciascun caso come pro-tempore vigenti).

L'acquisto di azioni proprie sarà consentito per diciotto mesi a decorrere dalla data della delibera assembleare di autorizzazione; non è invece previsto alcun limite temporale per la disposizione delle azioni proprie acquistate.

L'autorizzazione richiesta prevede che gli acquisti siano effettuati ad un prezzo che sarà individuato di volta in volta, avuto riguardo alla modalità prescelta per l'effettuazione dell'operazione di acquisto e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge o regolamentari pro-tempore vigenti, fermo restando che tale prezzo in ogni caso non dovrà discostarsi in diminuzione o in aumento di oltre il 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dalle azioni della Società nella seduta di borsa del giorno precedente al compimento di ogni singola operazione.

Gli acquisti di azioni proprie dovranno essere effettuati in modo da assicurare la parità di trattamento tra gli azionisti, secondo le seguenti modalità stabilite dalla Consob ai sensi dell'art. 144-bis, comma 1, del Regolamento Emittenti:

- (a) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o scambio;
- (b) sui mercati regolamentati secondo modalità operative stabilite nei regolamenti di organizzazione e gestione del mercato che non consentono l'abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita;
- (c) alle condizioni pro-tempore vigenti stabilite dall'art. 5 MAR; e
- (d) con le modalità stabilite dalle prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 MAR, come pro-tempore vigenti;
- (e) con modalità diverse da quelle sopra indicate purché consentite dall'art. 132 TUF, dall'art. 144-bis Regolamento Emittenti e dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari pro-tempore vigenti.

La vendita o gli altri atti dispositivi di azioni proprie, invece, avverranno secondo i termini e le condizioni di volta in volta stabiliti dal consiglio di amministrazione, nel rispetto della normativa e delle prassi di mercato ammesse pro-tempore vigenti.

Nei termini previsti dalla normativa vigente la società provvederà a convocare ritualmente l'assemblea e 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

Conclusione 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 ha comportato alcun effetto economico e patrimoniale nel bilancio consolidato e separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

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 delimitato dalle vie Darwin, Segantini, Borsi e Pichi a Milano ("Complesso immobiliare di via Darwin")

Il 20 marzo 2018 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa 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 perfezionato la cessione ad 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) del Complesso immobiliare di via Darwin a Milano, 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.

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 complessivi per il Gruppo Brioschi sono pari a 37,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali, di cui 36,9 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare e la parte residua alla quota di interessenza nella collegata Camabo.

Da un punto di vista finanziario i proventi derivanti dalla cessione hanno permesso il rimborso sia dei debiti ipotecari a valere sul complesso immobiliare (capitale e interessi per 44,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017) che quello delle rate della Convenzione bancaria di Brioschi e alcune controllate in scadenza al 31 dicembre 2017 il cui pagamento era stato posticipato di concerto con il sistema bancario (4,8 milioni di euro).

Brioschi Sviluppo Immobiliare 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 Sviluppo Immobiliare) per l'immobile di proprietà di Camabo.



Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017

Il 27 aprile 2018 l'assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, deliberando di riportare a nuovo la perdita di esercizio di 5.189.394 euro.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 si è concluso il mandato del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in prima convocazione il 27 aprile 2018, ha quindi provveduto a nominare il nuovo consiglio di amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Luigi Arcangelo Pezzoli (Presidente), Matteo Cabassi (nominato successivamente amministratore delegato dal consiglio di amministrazione), Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stato nominato il consigliere Marco Abramo Lanza. I signori Daniele Conti, Elisabet Nyquist, Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Marco Abramo Lanza si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

L'assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2018-2020. Dall'unica lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi Spa sono stati tratti tutti i sindaci: Ambrogio Brambilla, nominato presidente del collegio sindacale, Roberto Castoldi e Gigliola Adele Villa. I due sindaci supplenti eletti sono Walter Cecconi e Alberto Rimoldi.

Acquisto del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni s.r.l. dalla controllante Bastogi S.p.A.

Il 21 dicembre 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa ha perfezionato l'acquisto dalla controllante Bastogi S.p.A. del 100% del capitale sociale di H2C Gestioni Srl, società operante nel settore alberghiero nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord ad Assago e inoltre proprietaria di un'area di sviluppo a destinazione ricettiva a Treviso e di una seconda area di sviluppo a Milano, già oggetto di accordo preliminare di vendita a terzi. L'acquisto di H2C Gestioni ha consentito al Gruppo Brioschi di ridurre la posizione creditoria verso Bastogi e, nel contempo, ha permesso di riunire in sé la proprietà dell'immobile a destinazione alberghiera del comparto di Milanofiori Nord (detenuto tramite la controllata Milanofiori 2000 Srl) e la relativa gestione alberghiera.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.

La cessione si è qualificata come operazione con parti correlate e di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12.3.2010, come successivamente modificato, nonché delle procedure inerenti la disciplina delle operazioni con parti correlate adottate dalle Società. Si faccia riferimento al documento informativo relativo ad operazione di maggiore rilevanza con parti correlate del 21 dicembre 2018.

Il prezzo di cessione, pari a circa 7,2 milioni di euro, è stato definito sulla base della valutazione di un perito indipendente con riferimento alle situazioni economico patrimoniali di H2C Gestioni Srl al 30 giugno 2018 e alla data del *closing*.



Da un punto di vista contabile nel bilancio consolidato, trattandosi di una operazione sotto comune controllo, la differenza positiva tra il valore di corrispettivo per l'acquisto della partecipazione (pari complessivi a 7,2 milioni di euro) e i valori contabili delle attività nette relative al business di gestione alberghiera e delle due aree edificabili (complessivamente pari a circa 0,6 milioni di euro) rappresenta una operazione con soci che Brioschi ha rilevato a riduzione del patrimonio netto.

Nel bilancio separato, trattandosi di una operazione comunque effettuata a normali condizioni di mercato, Brioschi ha rilevato la partecipazione acquisita al costo e dunque in misura pari al corrispettivo pari a 7,2 milioni di euro.

Da un punto di vista finanziario l'operazione è stata regolata sul conto corrente di finanziamento esistente tra le parti; Brioschi ha pertanto ridotto il credito finanziario verso Bastogi per un importo pari al corrispettivo.

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

Progetto Milanofiori Nord

Alla data odierna sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. In particolare nel corso del mese di febbraio 2019 Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare un nuovo edificio ad uso uffici (convenzionalmente denominato "U1") di circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento (pari a circa 31.500 di GIA, *Gross Internal Area*) da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno comunque avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3" di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative.

Stanno inoltre continuando le attività di Milanofiori 2000 di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nel corso dell'anno è infine proseguita la vendita della residenza libera ("R1") per cui, alla data della presente relazione, sono stati oggetto di commercializzazione circa 14.300 mq di slp rispetto ai totali 15.080 mq di slp realizzati e di altri immobili minori del comparto quali il manufatto realizzato in precario con funzione di "casa campione" con annesse potenzialità edificatorie per circa 440 mq di superficie lorda di pavimento.

Lenta Ginestra

Scadenza dei termini per il riconoscimento dell'integrazione prezzo per l'acquisto di Istedin

Nel mese di giugno 2018 sono definitivamente scaduti i termini decennali per il riconoscimento alla parte venditrice (Finsec) dell'integrazione prezzo in relazione all'acquisto di Istedin, società proprietaria dell'area c.d. "Cascinazza" a Monza e fusa per incorporazione in Lenta Ginestra nel 2010. La menzionata integrazione prezzo si sarebbe attivata solo nel caso di approvazione entro il mese di giugno 2018 di una variante al PGT con volumetrie definite contrattualmente, determinate in ragione di differenti scenari dipendenti da volumetrie e relative destinazioni d'uso, per un importo pari a 52 milioni di euro, ovvero variabile in funzione dei suddetti parametri.

Pertanto, il Gruppo non ha più alcun impegno in relazione alla menzionata fattispecie.



Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Nel mese di marzo 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha perfezionato la cessione del complesso immobiliare di via Darwin a Milano il cui incasso (96 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 immobiliare (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 era 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 da alcune società controllate il 18 aprile 2014 è giunta a scadenza nel rispetto degli accordi tra le parti. Alla data del presente documento non si evidenzia dunque alcuna posizione di natura finanziaria scaduta e/o in attesa di definizione in capo al Gruppo. Si ricorda che alcune previsioni della Convenzione continuano ad essere efficaci, tra queste la verifica al 31 dicembre 2018, circa l'eventuale obbligo di rimborso anticipato dei finanziamenti in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile (cosiddetto "excess cash"). A tale fine non si rilevano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

Da un punto di vista operativo stanno proseguendo positivamente le verifiche circa l'esistenza dei presupposti per procedere al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord; nel mese di febbraio 2019 è stato infatti sottoscritto un accordo per la costruzione e successiva locazione di un edificio a uso uffici di circa 31.100 mq. di superficie lorda di pavimento da adibire a *headquarter* di un noto operatore internazionale; sono inoltre state avviate trattative per la locazione di un secondo immobile a uso uffici di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento (edificio "U3"), i cui lavori di costruzione saranno comunque avviati contestualmente a quelli dell'edificio "U1". Sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate al finanziamento integrale dei costi di edificazione dei suddetti immobili.

Sempre a Milanofiori Nord stanno continuando le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Nei primi mesi del 2019 stanno inoltre proseguendo positivamente le attività finalizzate alla cessione degli immobili secondari.

Si ricorda che i piani aziendali ex art. 67 L.F., prodromici alla sottoscrizione delle convenzioni bancarie, erano terminati già il 31 dicembre 2017. Complessivamente i dati a consuntivo, rispetto a quanto previsto, avevano 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 e i piani hanno evidenziato dunque il raggiungimento degli obiettivi economici e finanziari indicati.

Proseguono infine le attività volte alla normalizzazione dello scaduto di natura non finanziaria che ammonta a 1,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018 rispetto a 8,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017. Le attuali disponibilità di cassa stanno infatti consentendo una importante accelerazione del processo di definizione delle posizioni pregresse di natura commerciale e un sostanziale azzeramento di quelle di natura tributaria.

Pertanto, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per gli esercizi successivi 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 2018

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda in Comune di Latina, nel centro commerciale Latinafiori.

Il 7 gennaio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori, costituito da due unità ad uso commerciale, per complessivi mq. 2.700 circa oltre superfici accessorie. Il prezzo dell'intero compendio immobiliare è stato convenuto in 5,9 milioni di euro. In pari data sono stati inoltre sottoscritti due contratti preliminari di cessione a terzi di rami d'azienda relativi ad attività esercitate nel centro commerciale Latinafiori ed oggetto di affitto di ramo d'azienda. Il prezzo pattuito per le cessioni dei due rami d'azienda è stato pari a complessivi 0,6 milioni di euro. Le descritte operazioni sono state perfezionate il 6 marzo 2019 con la stipula dei contratti definitivi di vendita. L'effetto economico complessivo delle operazioni di cessione è positivo di circa 3 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi delle cessioni hanno permesso di rimborsare debiti ipotecari per complessivi 1,2 milioni di euro.

Milanofiori Sviluppo

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 31.100 mq a Milanofiori Nord

Il 18 febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un nuovo fabbricato urbano su richiesta di un operatore internazionale che intende adibirlo a proprio *headquarter*. L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici per circa 4.000 addetti, di 15 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento, che sarà convenzionalmente denominato "U1". All'accordo quadro è stato allegato un contratto di locazione relativo all'edificio di futura realizzazione, la cui sottoscrizione è prevista al conseguimento del titolo edilizio. Il contratto di locazione avrà una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni ed è sospensivamente condizionato all'effettiva ultimazione e consegna dell'immobile entro 26 mesi dal termine ultimo previsto per l'avvio dei lavori. Contestualmente ai lavori di costruzione dell'U1, nel medesimo comparto saranno comunque avviati anche quelli relativi alla realizzazione di un secondo immobile da destinare a uffici, denominato "U3", di 12 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici) e pari a circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, per la locazione del quale sono state avviate trattative.

Milanofiori 2000

Cessione di un'area edificabile ed un manufatto in precario a Milanofiori Nord

Il 27 febbraio 2019 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto a Roadhouse S.p.A. un'area edificabile di circa 1.000 mq di superficie sulla quale insiste un manufatto a suo tempo realizzato "in precario" con funzioni di Casa Campione, nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Il prezzo pagato dall'acquirente è pari a 1,6 milioni di euro e genera un margine consolidato di circa 0,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2019 il Gruppo prevede di operare coerentemente con i piani aziendali. Proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori coinvolti per il comparto di Milanofiori Sud a Rozzano; continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita di Milanofiori Nord, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

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 attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria.

In particolare, con riferimento alle previste attività di sviluppo a Milanofiori Nord, sono attualmente in corso con il sistema bancario interlocuzioni finalizzate al finanziamento integrale dei costi di edificazione.

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. 2018	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	15.238	48	6	1.122	1.176	8%
Altri ricavi e proventi	37.755	0	0	0	0	0%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0%
Variazioni delle rimanenze	(2.577)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(624)	0	0	(586)	(586)	94%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(699)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.085)	(137)	(468)	(1.527)	(2.132)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(372)	(80)	0	(151)	(231)	62%
Costi per il personale	(2.480)	0	0	(492)	(492)	20%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.446)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.470)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	34.240	(169)	(462)	(1.634)	(2.265)	(7%)
Utili / (perdite) da partecipazioni	(1.949)	0	(1.949)	0	(1.949)	100%
Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari	(251)	0	(251)	0	(251)	100%
Proventi finanziari	1.185	327	110	598	1.035	87%
Oneri finanziari	(7.414)	0	(3)	(12)	(15)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	25.811	158	(2.555)	(1.048)	(3.445)	-13%
Imposte dell'esercizio	(8.666)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	17.145	158	(2.555)	(1.048)	(3.445)	-20%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	17.145	158	(2.555)	(1.048)	(3.445)	-20%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per 915 migliaia di euro agli affitti attivi della struttura alberghiera di Milanofiori Nord gestita da H2C Gestioni (società consociata in quanto sottoposta al comune controllo di Bastogi sino alla fine del mese di dicembre), per 83 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 (797 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 Varsity (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.

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

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018 sono riportati di seguito:

	Valori espressi in migliaia di euro					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	21.106	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	110.381	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	778	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.626	0	42.626	0	42.626	100%
Crediti verso società correlate	5.778	0	5.778	0	5.778	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1.216	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.027	0	0	0	0	0%
Totale	184.912	0	48.404	0	48.404	26%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	77.847	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie correnti	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.335	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	8.409	6.989	108	1.312	8.409	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.199	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	19.194	0	0	0	0	0%
Totale	109.001	6.989	108	1.340	8.437	8%
Attività non correnti detenute per la vendita	3.423	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	297.336	6.989	48.512	1.340	56.841	19%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2018	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(22.932)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(7.197)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	17.122	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	101.508	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.585				0	
PATRIMONIO NETTO	103.093	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	86.555	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing finanziario	38.360	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.890	0	3.400	0	3.400	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.451	0	0	271	271	19%
Passività per imposte differite	4.069	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	29	0	0	29	29	0%
Altre passività non correnti	13.603	0	0	0	0	0%
Totale	148.957	0	3.400	300	3.700	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	14.097	0	0	0	0	0%
Debiti da leasing finanziari	2.355	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	18.493	0	0	959	959	5%
Debiti tributari	2.962	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	2.387	1.015	774	613	2.402	101%
Altri debiti e passività correnti	4.930	0	0	958	958	19%
Totale	45.224	1.015	774	2.530	4.319	10%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	194.241	1.015	4.174	2.830	8.019	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	297.334	1.015	4.174	2.830	8.019	3%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2018 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2018	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	2.704	33	245	6	29	313	12%
Altri ricavi e proventi	37.462	0	56	0	0	56	0%
Variazioni delle rimanenze	(159)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.278)	(99)	(351)	(160)	(663)	(1.273)	56%
Costi per godimento beni di terzi	(166)	(27)	(7)	0	(105)	(139)	84%
Costi per il personale	(1.364)	0	0	0	(492)	(492)	36%
Ammortamenti e svalutazioni	(221)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(457)	0	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	35.521	(93)	(57)	(154)	(1.231)	(1.535)	-4%
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	(4.133)	0	(1.283)	(2.850)	0	(4.133)	100%
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(730)	0	(479)	(251)	0	(730)	100%
Proventi finanziari	497	327	57	110	0	494	99%
Oneri finanziari	(2.346)	0	(10)	(1)	0	(11)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	28.809	234	(1.772)	(3.146)	(1.231)	(5.915)	-21%
Imposte dell'esercizio	(8.405)	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	20.404	234	(1.772)	(3.146)	(1.231)	(5.915)	-29%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	20.404	234	(1.772)	(3.146)	(1.231)	(5.915)	-29%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2018	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	276	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.908	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	12	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	114.582	0	68.632	45.950	0	114.582	100%
Crediti verso società correlate	39.820	0	34.041	5.779	0	39.820	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	11	0	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0	0%
Totale	159.609	0	102.673	51.729	0	154.402	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	6.493	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	100	0	0	0	0	0	0%
Altri crediti verso società correlate	9.724	1.841	7.775	107	1	9.724	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.777	10	0	0	2	12	1%
Disponibilità liquide	15.044	0	0	0	0	0	0%
Totale	33.138	1.851	7.775	107	3	9.736	29%
Attività non correnti detenute per la vendita	3.423	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	196.170	1.851	110.448	51.836	3	164.138	84%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2018	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Riserve	148	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(6.825)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	120	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	20.404	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	128.362	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	41.425	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	21	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	3.994	0	0	3.400	0	3.400	85%
Fondo trattamento di fine rapporto	803	0	0	0	271	271	34%
Passività per imposte differite	6.247	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	29	0	0	0	29	29	100%
Altre passività non correnti	101	0	0	0	0	0	0%
Totale	52.620	0	0	3.400	300	3.700	7%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	8.681	0	0	0	0	0	0%
Debiti per leasing	36	0	0	0	0	0	0%
Debiti commerciali	236	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	2.046	0	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	1.819	149	790	651	229	1.819	100%
Altri debiti e passività correnti	2.310	0	0	0	441	441	19%
Totale	15.128	149	790	651	670	2.260	15%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	60	0	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	67.808	149	790	4.051	970	5.960	9%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	196.170	149	790	4.051	970	5.960	3%



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 2018 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 2018 risultano scadute posizioni per complessivi 1,6 milioni di euro (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) rispetto a 4,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017; detto importo include 0,5 milioni di euro di posizioni debitorie in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, con riferimento ai debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2018 residuano posizioni scadute per complessivi 0,1 milioni di euro (quasi interamente riferibili a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) rispetto a 4,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017.

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 2018 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2018 le disponibilità liquide pari a 19,2 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per complessivi 36 migliaia di euro (10.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2017).

Per maggiore completezza 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 2018. 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 2019

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 2018

	31 dic 2018	31 dic 2017
Ricavi da cessioni immobili merce	2.927	11.196
Ricavi da affitti	10.268	14.095
Ricavi per servizi e altri ricavi	39.799	3.066
Ricavi delle vendite e altri ricavi	52.994	28.357
Costo degli immobili venduti	(2.559)	(10.356)
Costi per servizi	(6.085)	(5.809)
Costi del personale	(2.480)	(2.809)
Altri costi operativi	(2.468)	(3.569)
Margine Operativo Lordo	39.402	5.814
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.162)	(6.847)
Margine Operativo Netto	34.240	(1.033)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(2.200)	(1.798)
Risultato della gestione finanziaria	(6.229)	(9.082)
Proventi/oneri "non ricorrenti"	0	655
Imposte	(8.666)	2.801
Utile / (Perdita) dell'esercizio	17.145	(8.457)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	904	2.338
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	18.049	(6.119)
di cui di pertinenza del Gruppo	18.017	(6.206)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2018

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Immobili, impianti e macchinari	21.106	5.974
Investimenti immobiliari	110.381	132.446
Partecipazioni	42.626	41.877
Rimanenze	77.847	76.021
Altre attività correnti e non correnti	21.159	32.270
(Altre passività correnti e non correnti)	(42.957)	(53.654)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	3.363	57.442
CAPITALE INVESTITO NETTO	233.525	292.376
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	101.499	90.070
Capitale e riserve di terzi	1.585	1.557
PATRIMONIO NETTO	103.084	91.627
(Disponibilità liquide)	(19.194)	(11.291)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	0
Debiti verso banche	14.097	53.801
Debiti da leasing finanziari	2.355	3.300
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(4.342)	45.810
Debiti verso banche	86.555	103.377
Debiti da leasing finanziari	38.360	40.659
Altre passività finanziarie	9.868	10.903
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	134.783	154.939
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	130.441	200.749
FONTI DI FINANZIAMENTO	233.525	292.376



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2018

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2018	31 dic. 2017
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	17.145	(8.457)
Svalutazioni di partecipazioni	1.949	1.826
Svalutazioni / (ripristini) di crediti finanziari	251	(28)
Oneri finanziari	7.414	9.682
Proventi finanziari	(1.185)	(600)
Imposte sul reddito	8.666	(2.801)
Ammortamenti e svalutazioni	4.446	6.101
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	(227)	0
Svalutazione rimanenze	716	746
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	(36.874)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	2.060	9.722
Decremento (incremento) delle attività correnti	(2.159)	(1.173)
Incremento (decremento) delle passività correnti	(9.518)	1.230
Decremento (incremento) delle attività e passività non correnti non finanziarie	62	772
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(7.254)	17.020
- di cui non ricorrente	0	0
Oneri finanziari corrisposti	(9.538)	(7.178)
Imposte sul reddito corrisposte	(479)	(468)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(17.271)	9.374
- di cui non ricorrente	0	0
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	7	24
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.687)	(1.479)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(220)	(726)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	85.529	10.000
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti	(975)	0
Disponibilità liquide da acquisizione H2C Gestioni	239	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	82.893	7.814
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività finanziarie	(57.719)	(9.310)
Variazioni delle attività finanziarie	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(57.719)	(9.310)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	7.903	7.878
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	11.291	3.413
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	19.194	11.291

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 2018

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori Energia spa	4.996	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	25.848
Milanofiori 2000 srl	14.928	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	19.924				25.848
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.851	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	147.155
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	3.281	Centro commerciale a Latina (solo porzione Piastra Commerciale)	Investim. Immobil. (IFRS 5)	(2)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.956	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.750	Immobilie a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	36.088	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	53.343	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	113.662				
RIMANENZE					
Bright srl	400	Immobilie in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	9.006
Bright srl	7	Immobilie a Pliotello (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	30	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilie a Genova	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilie in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilie a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilie a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	640	Immobilie in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.330	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	238	Parcheggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobilie ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	2.000	Immobilie a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	960	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	5.341	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(5)	
Lenta Ginestra srl	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.080	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.992	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	5.049	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	29.340	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.320	Immobilie a Cagliari	Sviluppo	(1)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(1)	
TOTALE RIMANENZE	77.840				89.973
TOTALE GENERALE	211.426				262.976

(1) Perizia al 31 dicembre 2018

(2) Valore di realizzo sulla base del prezzo di cessione del 6 marzo 2019

(3) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2018

(4) In considerazione della non significatività degli importi il valore contabile è stato assunto quale valore di Fair Value

(5) Valore di realizzo sulla base del preliminare di cessione

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2018

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	Centro commerciale a Latina	4.851	582	591	1.173	mutuo ipotecario	2020 (***)	
	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	42.599	4.195	21.408	25.603	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.320	12	161	173	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.996	481	2.554	3.035	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	53.343	2.301	29.589	31.890	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.691						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	48.325	2.300	38.339	40.639	leasing finanziario	2028	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.750	539	2.507	3.046	mutuo ipotecario	2023	
Lenta Ginestra srl	Terreno a Monza	9.912	2.071	10.317	12.388	mutuo ipotecario	2024	covenant (**)
			3.902	19.426	23.328	mutuo ipotecario (*)	2024	
			174.787	16.383	124.892	141.275		

(*) si riferisce al mutuo ipotecario di Brioschi Sviluppo Immobiliare derivante dal parziale accollo liberatorio dell'originario finanziamento di 30 milioni di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra

(**) obbligo attualmente sospeso

(***) rimborsato integralmente il 6 marzo 2019



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2018

	Valori espressi in migliaia €	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Ricavi delle vendite e altri ricavi	40.166	6.844
Costi per servizi	(2.273)	(2.647)
Costi del personale	(1.364)	(1.505)
Altri costi operativi	(623)	(1.093)
Margine Operativo Lordo	35.906	1.599
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(385)	(1.981)
Margine Operativo Netto	35.521	(382)
Risultato da gestione delle partecipazioni	(4.133)	(3.110)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(730)	(280)
Risultato della gestione finanziaria	(1.849)	(3.836)
Imposte	(8.405)	2.419
Utile / (Perdita) dell'esercizio	20.404	(5.189)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	40	3
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	20.444	(5.186)

* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2018

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2018	31 dic 2017
Immobili, impianti e macchinari	276	133
Investimenti immobiliari	4.908	8.329
Partecipazioni	114.582	107.074
Rimanenze	6.493	6.652
Altre attività correnti e non correnti	49.845	45.797
(Altre passività correnti e non correnti)	(17.586)	(24.479)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	3.363	57.442
CAPITALE INVESTITO NETTO	161.881	200.948
PATRIMONIO NETTO	128.362	107.917
(Disponibilità liquide)	(15.044)	(10.783)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	0
Debiti verso banche	8.681	50.481
Debiti da leasing finanziari	36	46
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(7.927)	39.744
Debiti verso banche	41.425	53.218
Debiti da leasing finanziari	21	69
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	41.446	53.287
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	33.519	93.031
FONTI DI FINANZIAMENTO	161.881	200.948



Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2018

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2018	31 dic. 2017
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	20.404	(5.189)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	4.133	3.110
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	730	280
Proventi finanziari da attività di investimento	(493)	(514)
Oneri finanziari	2.346	4.350
Imposte sul reddito	8.405	(2.419)
Ammortamenti e svalutazioni	221	1.838
Accantonamenti (rilascio) fondi	72	82
Svalutazione magazzino	164	143
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(36.874)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	(5)	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	(306)	3.788
Incremento (decremento) delle passività correnti	(4.850)	2.019
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(104)	18
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(6.157)	7.479
Oneri finanziari corrisposti	(4.870)	(2.828)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(11.027)	4.651
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	0	16
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(1.670)	(1.298)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(16.314)	(1.315)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	85.529	10.000
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti	(975)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	66.570	7.398
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	(51.078)	(3.382)
Variazione delle altre passività finanziarie	(204)	178
Variazione delle attività finanziarie	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(51.282)	(3.204)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	4.261	8.845
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	10.783	1.938
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	15.044	10.783

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

Fine Comunicato n.0075-8

Numero di Pagine: 23