

Informazione Regolamentata n. 0075-10-2024	Data/Ora Inizio Diffusione 14 Maggio 2024 16:00:23	Euronext Milan
--	---	----------------

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo Informazione
Regolamentata : 190656

Utenza - Referente : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : 3.1

Data/Ora Ricezione : 14 Maggio 2024 16:00:23

Data/Ora Inizio Diffusione : 14 Maggio 2024 16:00:23

Oggetto : Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58
/98 - Aggiornamento gestionale al 31 marzo
2024

Testo del comunicato

Vedi allegato



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Milano, 14 maggio 2024

COMUNICATO STAMPA

Richiesta trimestrale di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98

Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2024

- **Il margine operativo lordo consolidato è positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2023.**
- **Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro al 31 marzo 2023.**
- **La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2024 è pari a 76 milioni di euro rispetto a 75,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023.**
- **Il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2024 ammonta a 104,1 milioni di euro rispetto a 104,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023.**

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 31 marzo 2024, 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.

Nel presente comunicato si riporta un aggiornamento circa l'andamento gestionale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (nel seguito il "Gruppo") per il periodo di tre mesi chiuso al 31 marzo 2024.

Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2024

Nel corso del primo trimestre 2024 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali.

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



Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

Con riferimento all'area di Milanofiori Sud di proprietà di Infracin, il 21 febbraio 2024 è stato adottato il Piano Integrato di Intervento che permetterà di sviluppare il settore nord del comparto. Per quanto riguarda il settore sud, nel corso del mese di marzo è stata pubblicata la variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio del comune di Rozzano che prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare uno stadio sull'area. In detto ambito, F.C. Internazionale Milano S.p.A. ha dunque proseguito in esclusiva le verifiche di fattibilità per la realizzazione di uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area e, alla fine del mese di aprile, ha concordato con Infracin un nuovo diritto di esclusiva che, tra l'altro, proroga al 31 gennaio 2025 il termine delle verifiche di fattibilità, inizialmente previsto per il 30 aprile 2024.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare si è registrato nel corso del periodo in esame un consolidamento della crescita delle locazioni, già evidenziata al 31 dicembre 2023, per effetto del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale di Milanofiori Nord.

Per quanto riguarda il settore alberghiero, in linea con i piani aziendali sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare nel corso del periodo in esame una crescita dei volumi di attività.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo consolidato al 31 marzo 2024 è positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile al comparto immobiliare con maggiori ricavi da locazione, il contenimento di alcune voci di costo (principalmente relative a personale e servizi) e alcuni proventi derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi.

La gestione finanziaria registra un passivo di 0,9 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2023, che tuttavia includeva proventi una tantum per 0,4 milioni di euro.

La gestione delle partecipazioni è positiva di 0,5 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla valutazione della partecipazione in Camabo.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è dunque negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro al 31 marzo 2023.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2024 ammonta a 104,1 milioni di euro rispetto a 104,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.



La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2024 è pari a 76 milioni di euro rispetto a 75,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La variazione è principalmente attribuibile alla perdita di periodo.

Si riportano nel seguito alcune considerazioni specifiche riguardanti l'andamento dei singoli settori di attività:

Il settore immobiliare ha registrato nel trimestre chiuso al 31 marzo 2024 un margine operativo lordo positivo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,3 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile a maggiori ricavi da locazione per 0,1 milioni di euro, a un contenimento di alcune voci di costo (principalmente relative a personale e servizi) per 0,2 milioni di euro e ad alcuni proventi derivanti dal rilascio di accantonamenti pregressi per la parte residua.

La gestione finanziaria registra un passivo di 0,9 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2023, che includeva proventi per 0,4 milioni di euro relativi ad un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo perfezionato nel corso del primo trimestre 2023.

La gestione delle partecipazioni è positiva di 0,5 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile agli effetti economici positivi, riflessi nella valutazione della partecipazione in Camabo.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 1,4 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il settore alberghiero, in linea con i piani aziendali, ha proseguito nel corso del periodo in esame con le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare ricavi delle vendite superiori sia all'esercizio precedente (1,2 milioni di euro rispetto a 1 milione di euro al 31 marzo 2023) che al periodo pre-pandemia (1,1 milioni di euro al 31 marzo 2019).

L'incremento dei costi operativi - tra i quali il canone di locazione della consociata Milanofiori - ha tuttavia sostanzialmente neutralizzato gli effetti economici derivanti dall'aumento dei volumi di attività. Il margine operativo lordo è positivo di 0,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con i dati al 31 marzo 2023.

Il risultato ante imposte del settore alberghiero è di pareggio, anch'esso in linea con il primo trimestre 2023.



Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2024

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 2024 (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 eventuali componenti di natura non ricorrente esposte, se presenti, in apposita riga separata.

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar 2024	31 mar 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	-	105
Ricavi da affitti	2.168	2.087
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.472	1.213
Ricavi delle vendite e altri ricavi	3.640	3.405
Costo degli immobili venduti e accessori	0	(61)
Costi per servizi	(1.670)	(1.657)
Costi del personale	(830)	(843)
Altri costi operativi	(291)	(469)
Margine Operativo Lordo	849	375
Ammortamenti e svalutazioni	(1.102)	(1.190)
Margine Operativo Netto	(253)	(815)
Risultato da interessenze nelle partecipate	464	180
Risultato della gestione finanziaria	(887)	(741)
Imposte	(67)	(152)
Utile / (Perdita) da attività in continuità	(743)	(1.528)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	18	28
Utile / (Perdita) complessiva da attività in continuità	(725)	(1.500)
Utile / (Perdita) da attività cessate	0	95
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(725)	(1.405)
di cui di pertinenza del Gruppo	(722)	(1.431)

Si riportano nel seguito anche i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 mar 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0	0	0
Ricavi da affitti	2.406	0	(238)	2.168
Ricavi per servizi e altri ricavi	296	1.196	(20)	1.472
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.702	1.196	(258)	3.640
Costo degli immobili venduti e accessori	0	0	0	0
Costi per servizi	(1.209)	(481)	20	(1.670)
Costi del personale	(543)	(287)	0	(830)
Altri costi operativi	(159)	(370)	238	(291)
Margine Operativo Lordo	791	58	0	849
Ammortamenti e svalutazioni	(1.052)	(50)	0	(1.102)
Margine Operativo Netto	(261)	8	0	(253)
Risultato da partecipazioni	464	0	0	464
Risultato della gestione finanziaria	(885)	(2)	0	(887)
Utile/(perdita) ante imposte	(682)	6	0	(676)
Imposte				(67)
Utile/(perdita) del periodo				(743)

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 mar 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	105	0	0	105
Ricavi da affitti	2.282	0	(195)	2.087
Ricavi per servizi e altri ricavi	244	979	(10)	1.213
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.631	979	(205)	3.405
Costo degli immobili venduti e accessori	(61)	0	0	(61)
Costi per servizi	(1.274)	(393)	10	(1.657)
Costi del personale	(607)	(236)	0	(843)
Altri costi operativi	(369)	(295)	195	(469)
Margine Operativo Lordo	320	55	0	375
Ammortamenti e svalutazioni	(1.143)	(47)	0	(1.190)
Margine Operativo Netto	(823)	8	0	(815)
Risultato da partecipazioni	180	0	0	180
Risultato della gestione finanziaria	(733)	(8)	0	(741)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.376)	0	0	(1.376)
Imposte				(152)
Utile/(perdita) del periodo				(1.528)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar 2024	31 dic 2023
Immobili, impianti e macchinari	13.819	13.936
Investimenti immobiliari	93.151	93.939
Partecipazioni	53.201	52.778
Rimanenze	40.704	40.748
Altre attività correnti e non correnti	20.732	19.688
(Altre passività correnti e non correnti)	(41.569)	(40.886)
CAPITALE INVESTITO NETTO	180.038	180.203
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.139	104.861
Capitale e riserve di terzi	(125)	(122)
PATRIMONIO NETTO	104.014	104.739
(Disponibilità liquide)	(4.485)	(6.659)
(Crediti finanziari correnti)	(1.880)	(1.880)
Debiti verso banche	6.307	5.623
Debiti da leasing	3.750	3.530
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.692	614
Debiti verso banche	37.172	38.494
Debiti da leasing	34.509	35.454
Altre passività finanziarie	651	902
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	72.332	74.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	76.024	75.464
FONTI DI FINANZIAMENTO	180.038	180.203

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar. 2024	31 mar. 2023
Flusso di cassa della gestione operativa	(784)	(1.662)
Flusso di cassa delle attività di investimento	(248)	134
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(1.142)	(5.425)
Flusso di cassa complessivo del periodo	(2.174)	(6.953)

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).

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar 2024	31 dic 2023
(Disponibilità liquide)	(1.480)	(3.583)
Crediti finanziari correnti	(1.880)	(1.880)
Debiti verso banche	3.384	3.324
Passività da Leasing	769	736
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	793	(1.403)
Debiti verso banche	2.995	2.943
Passività da Leasing	3.309	3.483
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	6.304	6.426
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	7.097	5.023



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

Con riferimento al rischio finanziario di liquidità si veda il paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2024” da leggere congiuntamente con quanto riportato nel comunicato stampa pubblicato il 22 marzo 2024 di presentazione della relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023, 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 31 marzo 2024 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Con riferimento ai debiti commerciali di Gruppo 31 marzo 2024 risultano scadute posizioni per complessivi 2,0 milioni di euro (0,3 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 0,3 milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Gli scaduti pagati successivamente il 31 marzo 2024 fino alla data odierna ammontano a 0,6 milioni di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto concerne i debiti di natura tributaria, al 31 marzo 2024 risultano scaduti per 0,1 milioni di euro (0,1 milioni 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:

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,1	0,0	0,0	0,1
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	0,0	0,0	0,0	0,0
Costi per servizi	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,6)
Costi per il personale	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Risultato da partecipazioni	0,0	0,5	0,0	0,5
Proventi finanziari	0,0	0,1	0,0	0,1
TOTALE	0,0	0,4	(0,5)	(0,1)



I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono principalmente a ricavi per prestazioni di servizi vari.

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) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (0,2 milioni di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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 sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo, Rende One e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 marzo 2024 sono riportati di seguito:

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'				
ATTIVITA' NON CORRENTI				
Partecipazioni	0,0	53,1	0,1	53,2
Crediti verso società correlate	0,0	5,5	0,0	5,5
Totale	0,0	58,6	0,1	58,7
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti verso società correlate	6,4	0,4	0,6	7,4
Totale	6,4	0,4	0,6	7,4
TOTALE ATTIVITA'	6,4	59,0	0,7	66,1

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'				
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Fondi rischi ed oneri	0,0	2,9	0,0	2,9
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,4	0,4
Passività da leasing	0,0	0,0	0,7	0,7
Totale	0,0	2,9	1,1	4,0
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti commerciali	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti verso società correlate	2,4	1,1	0,6	4,1
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,8	0,8
Totale	2,4	1,1	1,6	5,1
TOTALE PASSIVITA'	2,4	4,0	2,7	9,1



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 marzo 2024 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Costi per servizi	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,3)
Costi per il personale	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Proventi finanziari	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Oneri finanziari	0,0	(1,0)	0,0	0,0	(1,0)
TOTALE	(0,1)	(0,9)	0,0	(0,3)	(1,3)

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0,0	71,2	46,6	0,1	117,9
Crediti verso società correlate	0,0	35,7	5,5	0,0	41,2
Totale	0,0	106,9	52,1	0,1	159,1
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	1,7	5,1	0,3	0,1	7,2
Totale	1,7	5,1	0,3	0,1	7,2
TOTALE ATTIVITA'	1,7	112,0	52,4	0,2	166,3

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Passività da leasing	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	3,0	0,0	3,0
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
Totale	0,0	0,0	3,0	1,1	4,1
PASSIVITA' CORRENTI					
Passività da leasing	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti verso società correlate	0,5	51,7	1,1	0,4	53,7
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Totale	0,5	51,7	1,1	1,0	54,3
TOTALE PASSIVITA'	0,5	51,7	4,1	2,1	58,4

Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant) al 31 marzo 2024 non si segnalano eccezioni.



Infine, si segnala che al 31 marzo 2024 le disponibilità liquide pari a 4,5 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 0,1 milioni di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alle sezioni del presente comunicato “Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2024” 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, Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it), 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
02.4856161
investor.relations@brioschi.it

Fine Comunicato n.0075-10-2024

Numero di Pagine: 12