



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Milano, 12 maggio 2023

COMUNICATO STAMPA

Richiesta trimestrale di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98 Aggiornamento gestionale al 31 marzo 2023

- **Il margine operativo lordo consolidato è positivo di 0,6 milioni di euro.**
- **Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è negativo di 1,4 milioni di euro.**
- **La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2023 è pari a 72,5 milioni di euro.**
- **Il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2023 ammonta a 105 milioni di euro.**

Il consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., in data odierna ha approvato alcuni dati quali-quantitativi al 31 marzo 2023, 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 2023.

Andamento gestionale del Gruppo nei primi tre mesi del 2023

Nel corso del primo trimestre 2023 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono proseguite in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Per quanto

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



riguarda il patrimonio immobiliare a reddito, il sostanziale completamento della ricomercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord ha iniziato a manifestare nel corso del trimestre i relativi effetti economici con un incremento dei ricavi per affitti di circa 0,4 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Da un punto di vista finanziario sono inoltre proseguite le attività finalizzate al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo: nel mese di gennaio 2023 la Capogruppo ha ridotto la propria esposizione chirografaria di ulteriori 3,1 milioni di euro, mitigando così l'incremento degli oneri finanziari correlati alla crescita dei tassi di interesse e ottenendo una riduzione del debito in linea capitale che ha generato un provento di 0,4 milioni di euro riflesso nel conto economico al 31 marzo 2023.

Per quanto riguarda il settore alberghiero, raggiunti i livelli di operatività pre Covid-19, sono proseguite nel corso del primo trimestre 2023 le attività che hanno permesso di ripristinare una situazione di pieno equilibrio economico (il settore ha contribuito positivamente al margine operativo lordo consolidato per 0,2 milioni di euro).

Anche il settore dell'energia ha proseguito le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità. La gestione ha consuntivato un risultato economico positivo (margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro) senza risentire delle fluttuazioni dei costi delle materie prime che, come previsto, sono state compensate da proporzionali variazioni delle tariffe applicate agli utenti finali. Nell'ultimo periodo si sta peraltro osservando una riduzione della volatilità dei principali indicatori di settore.

A livello consolidato il margine operativo lordo al 31 marzo 2023 è positivo di 0,6 milioni di euro rispetto a 1,1 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che includeva i ricavi da locazione degli immobili "U1" e "U3" per 1,1 milioni di euro oltre che una stima dei margini realizzati sulla cessione dei servizi di personalizzazione dei menzionati edifici per circa 0,5 milioni di euro. Il sopra descritto positivo andamento delle diverse attività del Gruppo ha tuttavia permesso di contenere la riduzione del margine operativo lordo consolidato a soli 0,5 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria migliora di 0,3 milioni di euro passando da un risultato negativo di 1,1 milioni di euro al 31 marzo 2022 a 0,8 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai proventi finanziari derivanti dai rimborsi anticipati volontari relativi all'esposizione chirografaria della Capogruppo. I minori oneri finanziari conseguenti alla progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022 sono stati invece in buona parte compensati dalla maggiore onerosità dei finanziamenti in essere conseguente i più elevati tassi di interesse di mercato rispetto al primo trimestre del 2022.



Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è negativo di 1,4 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,3 milioni di euro al 31 marzo 2022, che includeva utili per 1,3 milioni di euro derivanti principalmente dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati in ragione dell'aumento dei tassi di interesse registrato nel corso del primo trimestre 2022.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 marzo 2023 ammonta a 105 milioni di euro rispetto a 106,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.

La posizione finanziaria netta al 31 marzo 2023 è pari a 72,5 milioni di euro rispetto a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La variazione riflette l'assorbimento di cassa del trimestre principalmente riconducibile al pagamento di oneri finanziari.

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 2023 un margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1,2 milioni di euro al 31 marzo 2022. Il peggioramento è principalmente riconducibile al fatto che il periodo comparativo includeva i ricavi da locazione degli immobili "U1" e "U3" (successivamente alienati nel mese di agosto 2022) per 1,1 milioni di euro oltre che una stima dei margini realizzati sulla cessione dei servizi di personalizzazione dei menzionati edifici per circa 0,5 milioni di euro.

L'incremento dei ricavi per affitto degli spazi commerciali di Milanofiori Nord, unitamente alla riduzione degli altri costi operativi a seguito delle cessioni immobiliari perfezionate nel corso dell'esercizio precedente, ha tuttavia permesso di contenere la riduzione del margine operativo lordo del trimestre a 0,9 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria migliora di 0,3 milioni di euro passando da un risultato negativo di un milione di euro al 31 marzo 2022 a 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai proventi finanziari derivanti dai rimborsi anticipati volontari relativi all'esposizione chirografaria della Capogruppo.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 1,4 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il settore alberghiero ha consolidato nel corso del trimestre in esame la piena ripresa dei volumi di attività post Covid-19, già registrata nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio precedente. I ricavi del primo trimestre 2023 ammontano a un milione di euro rispetto a 0,3 milioni di euro al 31 marzo 2022, che risultava ancora penalizzato da alcune limitazioni connesse allo stato di emergenza sanitaria protrattosi a tutto il 31 marzo 2022. La ripresa dei volumi di attività si è riflessa anche



sulla marginalità operativa (margine operativo lordo positivo di 0,1 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2022). Il risultato ante imposte è di sostanziale pareggio rispetto a un valore negativo di 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2022.

Il settore dell'energia, nonostante la volatilità e tutte le incertezze che hanno caratterizzato il mercato di riferimento, ha registrato nel trimestre in esame una performance operativa in leggero miglioramento rispetto all'esercizio precedente (margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 31 marzo 2022). Ad una riduzione dei ricavi di circa 0,5 milioni di euro, si è infatti accompagnata una riduzione più che proporzionale dei costi operativi. Il risultato ante imposte è invece positivo di 0,1 milioni di euro, in linea con quello registrato al 31 marzo 2022.

Principali dati di natura patrimoniale, economica e finanziaria al 31 marzo 2023

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 2023 (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.

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 mar 2023	31 mar 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	105	215
Ricavi da affitti	2.087	2.840
Ricavi per servizi e altri ricavi	2.135	11.559
Ricavi delle vendite e altri ricavi	4.327	14.614
Costo degli immobili venduti e accessori	(61)	(206)
Costi per servizi	(1.622)	(10.626)
Costi del personale	(843)	(793)
Altri costi operativi	(1.172)	(1.841)
Margine Operativo Lordo	629	1.148
Ammortamenti e svalutazioni	(1.289)	(1.165)
Margine Operativo Netto	(660)	(17)
Risultato da interessenze nelle partecipate	180	(66)
Risultato della gestione finanziaria	(789)	(1.132)
Imposte	(164)	241
Utile / (Perdita) del periodo	(1.433)	(974)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	28	1.274
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(1.405)	300
di cui di pertinenza del Gruppo	(1.431)	280

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

Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	31 mar 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	105	0	0	0	105
Ricavi da affitti	2.282	0	0	(195)	2.087
Ricavi per servizi e altri ricavi	244	979	1.012	(100)	2.135
Ricavi delle vendite e altri ricavi	2.631	979	1.012	(295)	4.327
Costo degli immobili venduti	(61)	0	0	0	(61)
Costi per servizi	(1.274)	(393)	(55)	100	(1.622)
Costi del personale	(607)	(236)	0	0	(843)
Altri costi operativi	(370)	(295)	(702)	195	(1.172)
Margine Operativo Lordo	319	55	255	0	629
Ammortamenti e svalutazioni	(1.143)	(47)	(99)	0	(1.289)
Margine Operativo Netto	(824)	8	156	0	(660)
Risultato da partecipazioni	180	0	0	0	180
Risultato della gestione finanziaria	(733)	(8)	(48)	0	(789)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.377)	0	108	0	(1.269)
Imposte					(164)
Utile/(perdita) del periodo					(1.433)

Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	31 mar 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	215	0	0	0	215
Ricavi da affitti	2.909	0	0	(69)	2.840
Ricavi per servizi e altri ricavi	9.922	346	1.509	(218)	11.559
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.046	346	1.509	(287)	14.614
Costo degli immobili venduti	(206)	0	0	0	(206)
Costi per servizi	(10.481)	(288)	(75)	218	(10.626)
Costi del personale	(628)	(165)	0	0	(793)
Altri costi operativi	(554)	(124)	(1.232)	69	(1.841)
Margine Operativo Lordo	1.177	(231)	202	0	1.148
Ammortamenti e svalutazioni	(1.032)	(35)	(98)	0	(1.165)
Margine Operativo Netto	145	(266)	104	0	(17)
Risultato da partecipazioni	(66)	0	0	0	(66)
Risultato della gestione finanziaria	(993)	(117)	(22)	0	(1.132)
Utile/(perdita) ante imposte	(914)	(383)	82	0	(1.215)
Imposte					241
Utile/(perdita) del periodo					(974)



	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar 2023	31 dic 2022
Immobili, impianti e macchinari	17.428	17.792
Investimenti immobiliari	98.628	99.389
Partecipazioni	52.945	53.143
Rimanenze	40.434	40.379
Altre attività correnti e non correnti	24.694	24.617
(Altre passività correnti e non correnti)	(56.377)	(57.527)
CAPITALE INVESTITO NETTO	177.752	177.793
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	105.043	106.474
Capitale e riserve di terzi	181	155
PATRIMONIO NETTO	105.224	106.629
(Disponibilità liquide)	(8.007)	(14.960)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	2.142	6.782
Debiti da leasing	3.625	3.041
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(3.840)	(6.737)
Debiti verso banche	34.600	35.155
Debiti da leasing	41.098	42.011
Altre passività finanziarie	670	735
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	76.368	77.901
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	72.528	71.164
FONTI DI FINANZIAMENTO	177.752	177.793

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 mar. 2023	31 mar. 2022
Flusso di cassa della gestione operativa	(1.662)	(5.773)
Flusso di cassa delle attività di investimento	134	(11)
Flusso di cassa delle attività di finanziamento	(5.425)	2.782
Flusso di cassa complessivo del periodo	(6.953)	(3.002)

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 2023	31 dic 2022
(Disponibilità liquide)	(160)	(858)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	41	5.122
Passività da Leasing	1.100	964
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(619)	3.628
Debiti verso banche	6.367	6.257
Passività da Leasing	7.176	7.442
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	13.543	13.699
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	12.924	17.327



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 2023” da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 (pubblicata il 6 aprile 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 2023 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 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 1,6 milioni di euro (0,2 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 2023 fino alla data odierna ammontano a 0,2 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 2023 risultano scaduti per 2 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	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,2	0,0	0,2
Proventi finanziari	0,0	0,1	0,0	0,1
TOTALE	(0,1)	0,1	(0,5)	(0,5)



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 (0,3 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 sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia 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 2023 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	52,9	0,1	53,0
Crediti verso società correlate	0,0	6,6	0,0	6,6
Totale	0,0	59,5	0,1	59,6
ATTIVITA' CORRENTI				
Crediti verso società correlate	8,2	0,3	0,5	9,0
Totale	8,2	0,3	0,5	9,0
TOTALE ATTIVITA'	8,2	59,8	0,6	68,6
PASSIVITA'				
PASSIVITA' NON CORRENTI				
Fondi rischi ed oneri	0,0	3,2	0,0	3,2
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,4	0,4
Totale	0,0	3,2	0,4	3,6
PASSIVITA' CORRENTI				
Passività da leasing	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti commerciali	0,0	0,0	0,6	0,6
Debiti verso società correlate	13,4	1,2	0,4	15,0
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	1,1	1,1
Totale	13,4	1,2	2,2	16,8
TOTALE PASSIVITA'	13,4	4,4	2,6	20,4



Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 marzo 2023 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	0,1	0,3	0,0	0,0	0,4
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	(0,5)	0,0	0,0	(0,5)
TOTALE	0,0	(0,2)	0,0	(0,3)	(0,5)

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	71,3	46,6	0,1	118,0
Crediti verso società correlate	0,0	32,6	6,6	0,0	39,2
Totale	0,0	103,9	53,2	0,1	157,2
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	5,6	6,5	0,2	0,1	12,4
Totale	5,6	6,5	0,2	0,1	12,4
TOTALE ATTIVITA'	5,6	110,4	53,4	0,2	169,6

Valori espressi in milioni di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0,0	0,0	3,2	0,0	3,2
Fondo trattamento di fine rapporto	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
Totale	0,0	0,0	3,2	0,4	3,6
PASSIVITA' CORRENTI					
Passività da leasing	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Debiti verso società correlate	0,8	44,7	1,0	0,2	46,7
Altri debiti e passività correnti	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
Totale	0,8	44,7	1,0	1,0	47,5
TOTALE PASSIVITA'	0,8	44,7	4,2	1,4	51,1



Aggiornamento circa il rispetto di covenant finanziari

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant) al 31 marzo 2023 non si segnalano eccezioni.

Infine, si segnala che al 31 marzo 2023 le disponibilità liquide pari a 8,0 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 2023" 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