

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Milano, 28 settembre 2021

COMUNICATO STAMPA**Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.: il CdA approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.**

- **Il margine operativo consolidato lordo è negativo per 0,8 milioni di euro.**
- **Il risultato complessivo è negativo per 5,1 milioni di euro.**
- **La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 209,3 milioni di euro.**
- **Il patrimonio netto consolidato ammonta a 77,7 milioni di euro.**

Brioschi Sviluppo Immobiliare rende noto che in data odierna si è riunito il consiglio di amministrazione che ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021, della quale se ne dà ampia informativa nel prosieguo del presente comunicato.

Le misure poste in essere dalle Autorità Italiane a partire dal mese di febbraio 2020 al fine di contenere l'emergenza sanitaria correlata alla progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere nel corso del 2021, rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

I provvedimenti hanno infatti imposto numerose restrizioni e limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, causando di fatto un significativo rallentamento dell'operatività del Gruppo, ad oggi mitigato solo in parte dalle misure di sostegno e rilancio dell'economia.

Ad oggi le incertezze inerenti alle possibili evoluzioni epidemiologiche dovute alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus, e in particolare della c.d. variante Delta, impongono il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento che impediscono e impediranno di fatto di svolgere

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

regolarmente parte delle attività economiche del Gruppo almeno fino alla completa rimozione delle stesse (lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato al 31 dicembre 2021).

Con riferimento al settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura e/o alle modalità di funzionamento di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, nonché i provvedimenti di interruzione e/o limitazione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato, e creano tuttora, una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo, nonostante l'allentamento più o meno generalizzato delle misure restrittive registrato nel corso degli ultimi mesi.

Il Gruppo ha ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni, a favore di diversi conduttori nella forma di sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 3 milioni di euro (di cui 1,7 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sono inoltre in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti economici e finanziari non sono al momento quantificabili.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha ottenuto l'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al finanziamento strutturato ed al contratto di lease-back della piazza commerciale di Milanofiori Nord della controllata Milanofiori 2000 nonché la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie della Capogruppo.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre, quindi nei tempi previsti.

Le incertezze correlate alle limitazioni/vincoli di movimento e circolazione delle persone, sia a livello nazionale che internazionale, nonché il ricorso a modalità di lavoro a distanza continuano a influenzare significativamente l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. La struttura è rimasta chiusa dal 6 novembre 2020 sino alla riapertura avvenuta alla fine del mese di agosto 2021; nel frattempo sono stati effettuati dei lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 30 giugno 2021, ha consuntivato minori ricavi rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il 2019 come comparativo) per complessivi 5,7 milioni di euro (di cui 2,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021), con conseguente riduzione del margine operativo lordo di complessivi 3,3 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza (di cui 1,2 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021). Nell'ambito del

comparto immobiliare, come già sopra richiamato, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 30 giugno 2021 sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 3 milioni di euro, i cui effetti economici, già rilevati nel conto economico dall'inizio della pandemia sino al 30 giugno 2021, ammontano a 0,8 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro di competenza del primo semestre 2021). A questi si aggiungono circa 0,6 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, di cui 0,2 milioni di euro rilevate nel periodo in esame.

A livello complessivo, i ricavi consolidati si riducono di circa 1,9 milioni di euro passando da 7,5 milioni di euro al 30 giugno 2020 a 5,6 milioni di euro al 30 giugno 2021. La contrazione è principalmente attribuibile a minori cessioni immobiliari per 1 milione di euro, alla contrazione dei ricavi dell'attività alberghiera per 0,6 milioni di euro (0,8 milioni di euro al netto di 0,2 milioni di euro di contributi Covid-19) in ragione della chiusura della struttura di Milanofiori Nord per tutto il primo semestre 2021 (nell'esercizio precedente la chiusura conseguente l'inizio dell'emergenza sanitaria era avvenuta a partire dal 10 marzo 2020) e, per la parte residua, principalmente a un indennizzo assicurativo ottenuto nel primo semestre del 2020.

Il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2021 è negativo di 0,8 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2020. La variazione è principalmente attribuibile ad alcune componenti di reddito una tantum del settore immobiliare (tra cui l'indennizzo assicurativo di cui sopra) per complessivi 0,5 milioni di euro, alla contrazione dei margini operativi dell'attività alberghiera per 0,2 milioni di euro e ad altre componenti minori per la parte residua.

Gli ammortamenti e svalutazioni, che ammontano a 3,3 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 30 giugno 2020, riflettono le maggiori svalutazioni di asset immobiliari registrate nel semestre rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria registra un passivo di 2,7 milioni di euro in linea con il 30 giugno 2020, anche per effetto delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio dei rimborsi delle quote in linea capitale dei vari finanziamenti.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, negativo di 5,1 milioni di euro, riflette imposte positive per 0,5 milioni di euro oltre a componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 1,3 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2021 ammonta a 77,7 milioni di euro (di cui 76,2 di pertinenza del Gruppo) rispetto a 82,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (di cui 81,3 milioni di euro di pertinenza del Gruppo). La riduzione è attribuibile al risultato complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 è pari a 209,3 milioni di euro rispetto a 177,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento è principalmente riconducibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (32,2 milioni di euro).

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 0,3 milioni di euro rispetto a 26,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Capogruppo per complessivi 22,1 milioni di euro (classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine) nonché il rifinanziamento, tramite una operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, riflessi nelle disponibilità liquide al 30 giugno 2021 con corrispondente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico comparati con quelli al 30 giugno 2021 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparata con il 31 dicembre 2020.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2021	30 giu. 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	787	1.775
Ricavi da affitti	3.558	3.684
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.227	2.016
Ricavi delle vendite e altri ricavi	5.572	7.475
Costo degli immobili merce venduti	(678)	(1.640)
Costi per servizi	(2.940)	(2.707)
Costi del personale	(1.372)	(1.465)
Altri costi operativi	(1.399)	(1.410)
Margine Operativo Lordo	(817)	253
Ammortamenti e svalutazioni	(3.298)	(2.765)
Margine Operativo Netto	(4.115)	(2.512)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(106)	(129)
Risultato della gestione finanziaria	(2.709)	(2.745)
Imposte	503	71
Utile / (Perdita) del periodo	(6.427)	(5.315)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.309	684
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(5.118)	(4.631)
di cui di pertinenza del Gruppo	(5.132)	(4.622)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2021	31 dic. 2020
Immobili, impianti e macchinari	19.163	19.711
Investimenti immobiliari	98.447	105.085
Partecipazioni	42.696	42.786
Rimanenze	146.989	118.227
Altre attività correnti e non correnti	29.352	28.566
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.798)	(53.900)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	4.144	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	286.993	260.475
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	76.181	81.313
Capitale e riserve di terzi	1.561	1.547
PATRIMONIO NETTO	77.742	82.860
(Disponibilità liquide)	(4.913)	(3.345)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	3.546	28.906
Passività da leasing	3.265	2.762
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	298	26.723
Debiti verso banche	161.763	106.497
Passività da leasing	40.415	36.415
Altre passività finanziarie	6.775	7.980
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	208.953	150.892
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	209.251	177.615
FONTI DI FINANZIAMENTO	286.993	260.475

Si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2020:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2021	31 dic 2020
(Disponibilità liquide)	(1.507)	(548)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	2	22.101
Passività da Leasing	746	296
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(2.359)	20.249
Debiti verso banche	21.639	0
Passività da Leasing	4.339	324
Altre passività finanziarie	48	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	26.026	324
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	23.667	20.573

Rendiconto finanziario consolidato

	<i>valori espressi in migliaia di euro</i>	
RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu 2021	30 giu 2020
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) del periodo	(6.427)	(5.315)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	90	84
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	16	45
Oneri finanziari	2.862	3.044
Proventi finanziari da attività di investimento	(153)	(299)
Imposte sul reddito	(503)	(71)
Ammortamenti e svalutazioni	3.298	2.424
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	243	178
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	(68)	233
Decremento (incremento) delle rimanenze	(28.617)	(5.743)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	(216)	(3.405)
Incremento (decremento) delle passività correnti	1.954	895
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(1.276)	(76)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(28.797)	(8.006)
Oneri finanziari corrisposti	(3.172)	(1.097)
Imposte sul reddito corrisposte	(45)	(104)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(32.015)	(9.207)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali ed immateriali	(109)	(191)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(100)	(50)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(209)	(241)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi delle passività finanziarie	37.608	8.260
Decrementi delle passività finanziarie	(3.816)	(837)
Acquisti azioni proprie	0	(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	33.792	7.161
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	1.568	(2.287)
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo	3.345	7.511
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo	4.913	5.224

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

Le disponibilità liquide nette alla fine del periodo (4.913 migliaia di euro) includono 52 migliaia di euro riferite a Camabo Bologna e classificate nella voce "attività non correnti detenute per la vendita" nel prospetto della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.



Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 30 giugno 2020

Valori espressi 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	4.094	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	24.333
Milanofiori 2000 srl	13.319	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	17.413				24.333
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.640	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(2)	133.211
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Maimai srl	6.718	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(2)	
Milanofiori 2000 srl	32.400	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	50.767	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
Camabo Bologna srl	4.091	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil. destinati alla vendita	(5)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	102.538				
RIMANENZE					
Bright srl	350	Immobile in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	8.708
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	371	Immobile a Ormezza (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(4)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Milanofiori 2000 srl	285	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(2)	177.785
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(2)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(5)	
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(2)	
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	8.774	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	1.078	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(4)	
Milanofiori Sviluppo srl	104.813	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Mip 2 srl	687	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(4)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.059	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
TOTALE RIMANENZE	146.982				186.493
TOTALE GENERALE	266.933				344.037

(1) Perizia al 30 giugno 2021

(2) Perizia al 31 dicembre 2020

(3) Stima valore recuperabile al 30 giugno 2021

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

(5) Preliminare di Vendita



Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo

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	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	45.984	0	21.638	21.638	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.528	479	4.026	4.505	leasing finanziario	2027	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	687	13	129	142	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.094	496	1.815	2.311	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.767	2.447	27.272	29.719	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.478						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	43.241	2.491	36.023	38.514	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.718	587	1.633	2.220	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	104.813	0	73.609	73.609	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.508	0	35.667	35.430	mutuo ipotecario (*)	2023	

(*) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Operazione di vendita e retro-locazione di una porzione del complesso immobiliare Latinafiori a Latina

Il 25 febbraio 2021 la Capogruppo ha perfezionato un accordo di vendita e retro-locazione avente ad oggetto una parte degli immobili di proprietà situati a Latina, facenti parte del complesso immobiliare Latinafiori ed oggetto di contratti di locazione, mantenendone il godimento in qualità di utilizzatore. Brioschi ha trasferito, per un valore di 6,3 milioni di euro, il suddetto compendio immobiliare a favore di Banca Privata Leasing S.p.A. la quale ha successivamente sottoscritto con Brioschi, in qualità di utilizzatore, un contratto di locazione finanziaria del compendio ceduto, della durata di 72 mesi con pagamento di canone anticipato pari a 1,4 milioni di euro e conseguente flusso di cassa netto pari per Brioschi pari a 4,9 milioni di euro.

Da un punto di vista contabile la vendita e successiva retro-locazione si configura come un'operazione di finanziamento. L'operazione è garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese ed il tasso di interesse è variabile sulla base dell'Euribor a 3 mesi con *floor* a zero maggiorato di uno *spread* di 250 *basis point*.

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 5 maggio 2021 tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio

da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 10.696.759.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti ha quindi provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. I consiglieri nominati dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi spa sono: Matteo Cabassi (Presidente), Eugenio Kannés (nominato successivamente Amministratore Delegato dal Consiglio di Amministrazione), Daniele Conti, Maria Adelaide Marchesoni, Sergio Barilaro e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stata nominata consigliere Raffaella Viscardi. I signori Daniele Conti, Maria Adelaide Marchesoni, Silvia Vacca e Raffaella Viscardi si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di Corporate Governance delle società quotate.

L'Assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale, che rimarrà in carica per il triennio 2021-2023. Dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti i sindaci effettivi Ambrogio Brambilla e Gigliola Adele Villa. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Manlio Napoletano, nominato presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono Daniele Carlo Trivi, nominato dalla lista di minoranza e Daniela Travella, selezionata dalla lista di maggioranza.

Eventi successivi al 30 giugno 2021

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione della partecipazione Camabo Bologna / Terreno di Castel Maggiore (Bologna)

Camabo Bologna è una società veicolo, proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari situato nel Comune di Castel Maggiore (Bologna).

Il 5 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a terzi l'intera partecipazione posseduta nella società, pari al 51% del capitale sociale, per un corrispettivo pari a 3 milioni di euro. Da un punto di vista economico la cessione ha generato nel bilancio consolidato un margine negativo di 1 milione di euro, già riflesso nella determinazione del valore recuperabile del terreno al 30 giugno 2021. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,8 milioni di euro.

Accensione di un finanziamento ipotecario di liquidità

Il 29 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto un finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro. Il finanziamento ha durata 48 mesi, prevede un tasso di interesse variabile pari all'Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis point ed è garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Il rimborso è previsto per il 70% alla scadenza del 42° mese e del restante 30% alla scadenza finale. È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili attualmente in corso di edificazione. Il finanziamento è infine garantito anche da una fidejussione rilasciata dall'azionista di controllo Bastogi Spa.

Milanofiori Sviluppo

Avvio di trattative in esclusiva per la vendita degli edifici U1 e U3 in fase di ultimazione a Milanofiori Nord

Il Gruppo, preso atto dell'esito delle offerte non impegnative pervenute nel corso della prima fase del processo di vendita degli edifici denominati U1 e U3 in fase di ultimazione nel comparto Milanofiori Nord ad Assago, alla fine del mese di agosto 2021 ha deliberato di avviare la seconda fase nella quale saranno condotte trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale.

Camabo / Infracin

Approvazione del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati avvenuta nel mese di luglio 2021

Nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto essenziale per consentire in via anticipata ad Infracin, società interamente controllata dalla collegata Camabo, di sviluppare il settore nord del comparto di Milanofiori Sud a Rozzano per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 31 dicembre 2021) hanno generato, e continuano a generare, un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria continua a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Le posizioni creditorie verso clienti si sono incrementate di ulteriori 0,5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2020, cui si aggiungono ulteriori minori incassi per circa 0,1 milioni di euro per effetto di accordi con alcuni conduttori perfezionati nel corso del semestre.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha richiesto, con riferimento ai principali finanziamenti, una estensione delle moratorie già accordate. La controllata Milanofiori 2000 ha formalizzato con il sistema creditizio un'estensione, sino al 30 giugno 2021, delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale sia del finanziamento strutturato (con annessa sospensione della verifica del parametro *Debt Service Covered Ratio*) che del contratto di *lease back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord. La capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha invece formalizzato la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 21,6 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Sempre in ottica di presidio finanziario, la capogruppo ha infine perfezionato:

- nel mese di febbraio 2021 il rifinanziamento, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro garantiti dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese;
- nel mese di luglio 2021 l'accensione di un finanziamento di liquidità per complessivi 5 milioni di euro, garantiti da ipoteche sull'area di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, nonché da una fidejussione dell'azionista di controllo Bastogi.

Le cessioni di immobili minori stanno anch'esse contribuendo positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario. Nel mese di luglio 2021 la prevista cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,8 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha continuato nel corso del primo semestre 2021 la sua attività a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici è confermata nel corso del quarto trimestre. Nel corso del semestre in esame è peraltro iniziata una attività esplorativa finalizzata alla commercializzazione degli immobili in oggetto che ha portato ad individuare un importante operatore internazionale con cui avviare trattative in esclusiva a valori in linea con le aspettative del Gruppo.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno dispiegato riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. L'albergo di Milanofiori Nord ha infatti ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto con tutte le incertezze conseguenti il permanere dello stato di emergenza sanitaria. I minori ricavi consuntivati dal comparto alberghiero nel corso del primo semestre 2021 rispetto alla situazione ante pandemia sono pari a circa 2,2 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti del periodo di circa 1,2 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria.

Nonostante il permanere di incertezze legate all'evoluzione della situazione sanitaria causata dal Covid-19, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, inclusi quelli derivanti dalla cessione di asset di proprietà, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 4,9 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2021), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come indicato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 (vgs. comunicato stampa in data 16 marzo 2021), gli obiettivi previsti nei piani aziendali non risultano modificati dall'attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione risultino influenzate dall'evoluzione della stessa e dalle correlate tempistiche di soluzione. Con le incertezze e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente comunicato, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con l'ultimazione e, contestualmente, con la commercializzazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, con le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto stesso e con le attività di ricommercializzazione delle unità immobiliari attualmente non locate, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse e con la cessione di alcuni immobili minori.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo in via anticipata del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento.

Per quanto riguarda il settore alberghiero riprenderanno le attività in linea con i piani aziendali dopo la riapertura avvenuta alla fine del mese di agosto 2021.

Anche il settore energia proseguirà le attività in linea con i piani aziendali.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria, inclusi quelli che derivano dalla prevista cessione di asset di proprietà. Infine, sono in corso interlocuzioni con le banche creditrici della controllata Milanofiori 2000 al fine di valutare una parziale rimodulazione degli impegni finanziari per renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi.

Rapporti con parti correlate

Nel corso del periodo il Gruppo Brioschi ha effettuato operazioni con imprese collegate nonché con la controllante Bastogi e con imprese sottoposte al controllo della predetta società. Queste operazioni hanno riguardato concessioni e rimborsi di finanziamenti nonché prestazioni di servizi i cui corrispettivi sono in linea con i valori di mercato.

Le operazioni compiute da Brioschi e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2021 e al 30 giugno 2020 sono riportati di seguito:

Conto economico al 30 giugno 2021

	30 giu. 2021	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.181	64	0	49	113	2%
Altri ricavi e proventi	391	0	3	0	3	1%
Variazioni delle rimanenze	28.685	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(354)	0	0	(195)	(195)	55%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.215)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(2.940)	(185)	(321)	(807)	(1.313)	45%
Costi per godimento beni di terzi	(43)	(30)	0	0	(30)	70%
Costi per il personale	(1.372)	0	0	(367)	(367)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.298)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.139)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(4.115)	(151)	(318)	(1.321)	(1.790)	43%
Risultato da partecipazioni	(90)	0	(90)	0	(90)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	0	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	153	15	73	12	100	65%
Oneri finanziari	(2.862)	0	0	(32)	(32)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.930)	(136)	(351)	(1.341)	(1.828)	26%
Imposte del periodo	503	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.427)	(136)	(351)	(1.341)	(1.828)	28%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.427)	(136)	(351)	(1.341)	(1.828)	28%

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

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alla fornitura di gas da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (506 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (321 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata

congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (185 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel primo semestre dell'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 e H2C Gestioni 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 e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Conto economico al 30 giugno 2020

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2020	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.070	78	2	38	118	2%
Altri ricavi e proventi	405	0	2	0	2	0%
Variazioni delle rimanenze	5.509	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(339)	0	0	(257)	(257)	76%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(2.707)	(154)	(321)	(862)	(1.337)	49%
Costi per godimento beni di terzi	(50)	(33)	0	0	(33)	66%
Costi per il personale	(1.465)	0	0	(355)	(355)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.424)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(20)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.021)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(2.512)	(109)	(317)	(1.436)	(1.862)	-(74%)
Risultato da partecipazioni	(84)	0	(84)	0	(84)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(45)	0	(45)	0	(45)	100%
Proventi finanziari	299	20	76	12	108	36%
Oneri finanziari	(3.044)	0	0	(11)	(11)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(5.386)	(89)	(370)	(1.435)	(1.894)	35%
Imposte del periodo	71	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(5.315)	(89)	(370)	(1.435)	(1.894)	36%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(5.315)	(89)	(370)	(1.435)	(1.894)	36%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020 sono riportati nella tabella seguente:



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

		Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
30 giu. 2021						
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	19.163	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	98.447	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	620	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.696	0	42.606	90	42.696	100%
Crediti verso società correlate	5.657	0	5.626	31	5.657	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.114	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.974	0	0	0	0	0%
Totale	171.671	0	48.232	121	48.353	28%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	146.989	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.760	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	13.975	12.480	245	1.250	13.975	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.901	1	0	0	1	0%
Disponibilità liquide	4.861	0	0	0	0	0%
Totale	171.503	12.481	245	1.280	14.006	8%
Attività non correnti detenute per la vendita	4.170	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	347.344	12.481	48.477	1.401	62.359	18%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

		Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
31 dic. 2020						
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	19.711	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	105.085	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	627	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.786	0	42.696	90	42.786	100%
Crediti verso società correlate	5.673	0	5.642	31	5.673	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	944	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.051	0	0	0	0	0%
Totale	177.877	0	48.338	121	48.459	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	118.227	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.357	0	0	29	29	1%
Altri crediti verso società correlate	14.329	12.977	168	1.184	14.329	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.180	6	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	3.345	0	0	0	0	0%
Totale	141.455	12.983	168	1.213	14.364	10%
TOTALE ATTIVITA'	319.332	12.983	48.506	1.334	62.823	20%



Valori espressi in migliaia di euro

30 giu. 2021	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(26.805)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(4.360)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(6.441)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	76.181	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.561	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	77.742	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	161.763	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	40.415	0	0	222	222	1%
Fondi rischi ed oneri	5.238	0	3.220	0	3.220	61%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.577	0	0	341	341	22%
Passività per imposte differite	3.110	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	9.707	0	0	0	0	0%
Totale	221.810	0	3.220	563	3.783	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	3.546	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.265	0	0	236	236	7%
Debiti commerciali	28.381	0	0	1.009	1.009	4%
Debiti tributari	1.288	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	4.753	1.733	1.248	1.772	4.753	100%
Altri debiti e passività correnti	6.533	0	0	1.392	1.392	21%
Totale	47.766	1.733	1.248	4.409	7.390	15%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	26	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	269.602	1.733	4.468	4.972	11.173	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	347.344	1.733	4.468	4.972	11.173	3%

Valori espressi in migliaia di euro

31 dic. 2020	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate		
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(14.741)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(5.669)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.064)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	81.313	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.547	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	82.860	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	106.497	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.415	0	0	294	294	1%
Fondi rischi ed oneri	5.338	0	3.320	0	3.320	62%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.577	0	0	331	331	21%
Passività per imposte differite	3.781	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	11.323	0	0	0	0	0%
Totale	164.931	0	3.320	625	3.945	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	28.906	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.762	0	0	282	282	10%
Debiti commerciali	28.097	0	0	1.031	1.031	4%
Debiti tributari	887	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	5.481	2.114	1.308	2.059	5.481	100%
Altri debiti e passività correnti	5.408	0	0	1.230	1.230	23%
Totale	71.541	2.114	1.308	4.602	8.024	11%
TOTALE PASSIVITA'	236.472	2.114	4.628	5.227	11.969	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	319.332	2.114	4.628	5.227	11.969	4%



Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2021 e del primo semestre 2020:

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(32.015)	(327)	1%	(9.207)	(1.321)	14%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(209)	(100)	48%	(241)	(50)	21%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	33.792	0	0%	7.161	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2021 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57	200	0	12	269
Altri ricavi e proventi	0	28	0	0	28
Costi per servizi	(148)	(19)	(155)	(291)	(613)
Costi per godimento beni di terzi	(11)	0	0	0	(11)
Costi per il personale	0	0	0	(330)	(330)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	0	(1.071)	0	0	(1.071)
Proventi finanziari	4	34	73	0	111
Oneri finanziari	0	(65)	0	(4)	(69)
TOTALE	(98)	(893)	(82)	(614)	(1.687)

ATTIVITA'	Valori espressi in migliaia di euro				
	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	69.814	45.990	90	115.894
Crediti verso società correlate	0	26.158	5.642	31	31.831
Totale	0	95.972	51.632	121	147.725
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	910	8.678	231	88	9.907
Altri crediti ed attività correnti	1	0	0	0	1
Totale	911	8.678	231	88	9.908
TOTALE ATTIVITA'	911	104.650	51.863	209	157.633

Valori espressi in migliaia 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	3.220	0	3.220
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	303	303
Passività da leasing	0	0	0	222	222
Totale	0	0	3.220	525	3.745
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	2	2
Passività da leasing	0	0	0	236	236
Debiti verso società correlate	166	20.784	893	66	21.909
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	816	816
Totale	166	20.784	893	1.120	22.963
TOTALE PASSIVITA'	166	20.784	4.113	1.645	26.708

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 30 giugno 2021 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Con riferimento ai debiti commerciali di Gruppo al 30 giugno 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 2.819 migliaia di euro (226 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Gli scaduti pagati successivamente al 30 giugno 2021 ammontano a 349 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto concerne i debiti di natura tributaria, al 30 giugno 2020 risultano scaduti per 1 milione di euro (di cui 50 migliaia di euro riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla relativa 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 30 giugno 2021 non si segnalano elementi di criticità. In particolare, per quanto attiene al finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000, la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debt Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie.

Infine, si segnala che al 30 giugno 2021 le disponibilità liquide pari a 4,9 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 660 migliaia di euro.

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".

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 DISPONIBILE SUL SITO www.brioschi.it

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:
BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE
INVESTOR RELATIONS
SERGIO BARILARO
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it