



Milano, 28 settembre 2020

COMUNICATO STAMPA

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.: il CdA approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020 e rinvia ogni decisione sulla cooptazione di un amministratore.

- **Il margine operativo lordo è positivo per 0,3 milioni di euro.**
- **Il risultato complessivo è negativo per 4,6 milioni di euro.**
- **La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 156,3 milioni di euro.**
- **Il patrimonio netto consolidato ammonta a 89,2 milioni di euro.**

Brioschi Sviluppo Immobiliare rende noto che in data odierna si è riunito il consiglio di amministrazione e, nel prendere atto formalmente, dell'improvvisa e prematura scomparsa del consigliere Marco Abramo Lanza (vgs. comunicato in data 18 settembre 2020), ha rinviato ogni decisione in merito all'eventuale cooptazione di un amministratore a norma dell'articolo 2386 del codice civile, in attesa delle indicazioni che perverranno dall'azionista che l'aveva designato, già contattato per le vie brevi. Ciò in quanto il dr. Marco Lanza era stato nominato componente del consiglio di amministrazione in una lista presentata da un azionista di minoranza.

Il consiglio ha successivamente esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020, della quale se ne dà ampia informativa nel prosieguo del presente comunicato.

Le misure poste in essere dalle Autorità a partire dal mese di febbraio 2020 con finalità di tutela della salute pubblica a causa della progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni prima riducendo e ora rallentando l'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività.

Le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e la successiva ordinanza di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di

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

interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Il Gruppo ha infatti ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra le altre, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. In detto ambito sono in corso interlocuzioni con le singole controparti i cui effetti non sono al momento quantificabili. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, le sospensioni che saranno eventualmente concesse ai singoli conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento della propria attività, il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili in oggetto.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo, il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità. Dopo poco meno di due mesi, con il superamento della fase di massima emergenza sanitaria e il conseguente avvio della c.d. "fase 2", il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere finalizzate nei primi giorni a predisporre le necessarie misure di protezione individuale dei lavoratori e successivamente alla ripresa della costruzione degli edifici. Le limitazioni di cui si è detto in precedenza, seppur progressivamente venute meno, continuano a manifestare profili di criticità.

La limitazione alla libertà di movimento e circolazione delle persone, sia all'interno del territorio nazionale che verso l'Italia, nonché il progressivo ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno significativamente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo una attenta valutazione della situazione venutasi a creare, ed in linea con le raccomandazioni e disposizioni ministeriali, il 10 marzo 2020 la struttura alberghiera è stata chiusa. Superata la fase più critica dell'emergenza sanitaria, la struttura è stata inizialmente riaperta al pubblico il 15 giugno 2020, quindi nuovamente chiusa a metà luglio per essere poi riaperta il 26 agosto 2020.

Per quanto riguarda gli effetti economici per il Gruppo Brioschi al 30 giugno 2020 conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera ha consuntivato minori ricavi per circa 1,6 milioni di euro con conseguente riduzione del margine operativo lordo di circa 1,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza. A questi si aggiungono circa 0,2 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, effettuate nell'ambito del comparto immobiliare.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2020 è positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2019. La variazione è principalmente riconducibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari del periodo oltre ai sopra riportati effetti Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 3 milioni di euro a 2,7 milioni di euro.

Il risultato complessivo, negativo di 4,6 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 0,7 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.



Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2020 ammonta a 89,2 milioni di euro rispetto a 94,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo del periodo, negativo di 4,6 milioni di euro, e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 (e ora revocato) per 0,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2020 è pari a 156,3 milioni di euro rispetto a 145,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per circa 8,6 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente a minori disponibilità di cassa conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi connessi al rallentamento di parte delle attività del Gruppo causato dalla pandemia di Covid-19. Come indicato in precedenza, per far fronte a tale contesto il Gruppo ha richiesto al sistema creditizio una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere. L'incremento della posizione finanziaria netta a breve rispetto al 31 dicembre 2019 (64,6 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro) riflette posizioni debitorie che sono state oggetto di richiesta di sospensione, al momento sostanzialmente ottenuta ma non ancora finalizzata, per complessivi 58,3 milioni di euro.

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico comparati con quelli al 30 giugno 2020 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparata con il 31 dicembre 2019.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	1.775	2.574
Ricavi da affitti	3.684	3.961
Ricavi per servizi e altri ricavi	2.016	6.578
Ricavi delle vendite e altri ricavi	7.475	13.113
Costo degli immobili venduti	(1.640)	(1.806)
Costi per servizi	(2.707)	(3.472)
Costi del personale	(1.465)	(1.704)
Altri costi operativi	(1.410)	(1.512)
Margine Operativo Lordo	253	4.619
Ammortamenti e svalutazioni	(2.765)	(2.531)
Margine Operativo Netto	(2.512)	2.088
Risultato da interessenza nelle partecipate	(129)	(141)
Risultato della gestione finanziaria	(2.745)	(3.026)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(557)
Imposte	71	(453)
Utile / (Perdita) del periodo	(5.315)	(2.089)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	684	(747)
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(4.631)	(2.836)
di cui di pertinenza del Gruppo	(4.622)	(2.845)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	31 dic 2019
Immobili, impianti e macchinari	20.382	21.100
Investimenti immobiliari	105.581	107.032
Partecipazioni	42.524	42.608
Rimanenze	95.565	90.004
Altre attività correnti e non correnti (Altre passività correnti e non correnti)	25.883 (44.477)	22.588 (44.006)
CAPITALE INVESTITO NETTO	245.458	239.326
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	87.608	92.492
Capitale e riserve di terzi	1.555	1.564
PATRIMONIO NETTO	89.163	94.056
(Disponibilità liquide)	(5.224)	(7.511)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	67.768	7.681
Passività da leasing	3.637	2.756
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	64.581	1.326
Debiti verso banche	47.499	98.028
Passività da leasing	35.320	36.558
Altre passività finanziarie	8.895	9.358
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	91.714	143.944
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	156.295	145.270
FONTI DI FINANZIAMENTO	245.458	239.326

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 2019:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	31 dic 2019
(Disponibilità liquide)	(1.366)	(2.995)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	4.252	4.178
Passività da Leasing	307	280
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	1.593	(137)
Debiti verso banche	17.506	17.210
Passività da Leasing	400	475
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	17.906	17.685
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	19.499	17.548

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2020	30 giu. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) del periodo	(5.315)	(2.089)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	84	129
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	45	12
Oneri finanziari	3.044	3.865
Proventi finanziari da attività di investimento	(299)	(282)
Imposte sul reddito	(71)	453
Ammortamenti e svalutazioni	2.424	2.531
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	178	322
Accantonamenti (rilasci) da valutazione rimanenze	233	(41)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(5.743)	(4.237)
Decremento (incremento) delle attività correnti	(3.405)	(1.122)
Incremento (decremento) delle passività correnti	895	4.302
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(76)	(376)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(8.006)	464
Oneri finanziari corrisposti	(1.097)	(3.339)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>0</i>	<i>(704)</i>
Imposte sul reddito corrisposte	(104)	(418)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(9.207)	(3.293)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>0</i>	<i>(704)</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali ed immateriali	(191)	(611)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(50)	(24)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	0	6.440
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti	0	(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(241)	5.745
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi delle passività finanziarie	8.260	0
Decrementi delle passività finanziarie	(837)	(4.012)
Pagamento Dividendi	0	(786)
Acquisti azioni proprie	(262)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	7.161	(4.798)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	(2.287)	(2.346)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>0</i>	<i>(704)</i>
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo	7.511	19.194
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo	5.224	16.848

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



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	4.470	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	23.961
Milanofiori 2000 srl	13.962	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	18.432				23.961
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.726	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(2)	135.794
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(2)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Maimai srl	6.621	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(2)	
Milanofiori 2000 srl	33.618	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.579	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	105.581				
RIMANENZE					
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	8.977
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(4)	
Bright srl	32	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	1.260	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	100.105
Milanofiori 2000 srl	263	Parcheeggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.850	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	1.910	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	980	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	4.720	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
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	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(2)	
Lenta Ginestra srl	3.110	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	9.430	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	2.510	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori Sviluppo srl	49.878	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.221	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(4)	
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	(4)	
TOTALE RIMANENZE	95.558				109.082
TOTALE GENERALE	219.571				268.837

(1) Perizia al 30 giugno 2020

(2) Perizia al 31 dicembre 2019

(3) Stima valore recuperabile al 30 giugno 2020

(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)	45.818	4.250	17.506	21.756	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.221	13	143	156	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.470	130	2.313	2.443	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.579	4.190	25.902	30.092	finanziamento strutturato Tranche A	2029(**)	covenant(***)
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.560						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	45.020	3.270	34.832	38.102	leasing finanziario	2028(**)	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.621	879	1.635	2.514	mutuo ipotecario	2023(**)	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	49.878	23.114	0	23.114	mutuo ipotecario	2023	covenant(***)
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	35.192	0	35.192	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.

(**) scadenze in corso di ridefinizione a seguito dell'ottenimento delle sospensioni al rimborso delle quote capitale.

(***) In Milanofiori Sviluppo la prossima misurazione prevista nel dicembre 2022 mentre in Milanofiori 2000 la misurazione al 30 giugno 2020 è sospesa

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 25 giugno 2020 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 2019 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 3.120.961.

Revoca del piano di acquisto di azioni proprie

La medesima Assemblea degli azionisti del 25 giugno 2020, ha altresì revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 riguardante l'autorizzazione al consiglio di amministrazione a procedere con un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie. Si ricorda che il suddetto piano autorizzava il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale. La decisione risulta dettata da ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19, che richiede una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

A seguito degli acquisti effettuati, Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0824 euro per azione.

Eventi successivi al 30 giugno 2020

Non si segnalano significativi eventi successivi al 30 giugno 2020.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 15 ottobre 2020) hanno generato 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 ha causato un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni che hanno contribuito a incrementare le posizioni creditorie verso clienti di circa 1,5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2019. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo stanno infatti richiedendo sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività la cui entità complessiva non è comunque al momento quantificabile. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, i rallentamenti/sospensioni degli incassi operativi, il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Alla data odierna sono state ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord e dei finanziamenti della controllate Maimai e Milanofiori Energia mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Le cessioni di immobili minori pianificate per il primo semestre dell'anno, principalmente rogiti di residenze "R1" commercializzate nel precedente esercizio, sono avvenute regolarmente senza significativi ritardi nonostante l'attuale situazione economica a livello sistemico.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria stanno dispiegando riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità impedendo di fatto il ritorno a condizioni di economicità tali da indurre alla riapertura continuativa dell'attività alberghiera.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria. I minori ricavi consuntivati al 30 giugno 2020 per effetto dell'emergenza Covid-19 sono pari a

circa 1,6 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti del semestre di circa 1,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

In ragione dei risultati operativi e finanziari evidenziati, dell'ottenimento di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro), dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 5,2 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2020), gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato abbreviato semestrale.

Si evidenzia infine che un nuovo peggioramento e/o il prolungarsi, oltre le attuali aspettative, dell'emergenza Covid-19 potrebbero avere impatti significativi sulla operatività del Gruppo, sebbene anch'essi potenzialmente mitigabili da nuove ulteriori misure di sostegno che potranno essere definite dalle autorità governative nazionali ed internazionali, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali. In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante un'ulteriore ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio.

Per ulteriori informazioni si veda anche il comunicato stampa in data 14 aprile 2020, disponibile sul sito internet della Società www.brioschi.it.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come indicato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 (vgs. comunicato stampa in data 14 aprile 2020), gli obiettivi e le azioni operative previste nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possano ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate in precedenza, proseguiranno dunque 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 continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Proseguiranno, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori coinvolti, in attesa che si perfezioni il procedimento di variante al PGT del comune di Rozzano.

Per quanto riguarda i settori alberghiero ed energia proseguiranno 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, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, e con quelli che potrebbero derivare dalla cessione di *asset* di proprietà, nonché con l’ottenimento delle moratorie dei finanziamenti in essere previste come misure di sostegno dalle autorità competenti in ambito Covid-19.

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 2020 e al 30 giugno 2019 sono riportati di seguito:

Conto economico al 30 giugno 2020

	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					
	30 giu. 2020	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	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%

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 alle forniture di gas ed energia elettrica da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (530 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (322 migliaia 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 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 2019

	Valori espressi in migliaia di euro					
	di cui parti correlate					
	30 giu. 2019	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	9.930	42	3	53	98	1%
Altri ricavi e proventi	3.183	0	0	13	13	0%
Variazioni delle rimanenze	4.278	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(540)	0	0	(331)	(331)	61%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.472)	(102)	(323)	(794)	(1.219)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(72)	(38)	0	0	(38)	53%
Costi per il personale	(1.704)	0	0	(281)	(281)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.531)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(900)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	2.088	(98)	(320)	(1.340)	(1.758)	(84%)
Risultato da partecipazioni	(129)	0	(129)	0	(129)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	0	(12)	0	(12)	100%
Proventi finanziari	282	33	74	12	119	42%
Oneri finanziari	(3.865)	0	0	(13)	(13)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.636)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	110%
Imposte del periodo	(453)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.089)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	86%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.089)	(65)	(387)	(1.341)	(1.793)	86%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019 sono riportati nella tabella seguente:



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

30 giu. 2020	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	20.382	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	105.581	0	0	0	0%
Attività immateriali	638	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.524	0	42.444	80	100%
Crediti verso società correlate	5.901	0	5.881	20	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	564	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.049	0	0	0	0%
Totale	178.639	0	48.325	100	27%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	95.565	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.162	0	0	29	1%
Altri crediti verso società correlate	11.834	10.516	246	1.072	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.362	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	5.224	0	0	0	0%
Totale	118.164	10.516	246	1.101	10%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	296.803	10.516	48.571	1.201	20%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2019	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Immobili, impianti e macchinari	21.100	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	107.032	0	0	0	0%
Attività immateriali	635	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.608	0	42.528	80	100%
Crediti verso società correlate	5.894	0	5.894	0	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	634	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.067	0	0	0	0%
Totale	180.970	0	48.422	80	27%
ATTIVITA' CORRENTI					
Rimanenze	90.004	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.631	0	0	28	2%
Altri crediti verso società correlate	9.922	8.709	157	1.056	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.470	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.511	0	0	0	0%
Totale	111.555	8.709	157	1.084	9%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	292.525	8.709	48.579	1.164	20%



Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

30 giu. 2020	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%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(14.741)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.132)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(5.306)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	87.608	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.555	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	89.163	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	47.499	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.320	0	0	366	1%
Fondi rischi ed oneri	4.851	0	3.400	0	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.540	0	0	325	21%
Passività per imposte differite	3.853	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.104	0	0	0	0%
Totale	105.167	0	3.400	691	4%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	67.768	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.637	0	0	286	8%
Debiti commerciali	20.979	0	0	1.210	6%
Debiti tributari	1.196	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.703	1.610	1.368	725	100%
Altri debiti e passività correnti	5.190	0	0	1.204	23%
Totale	102.473	1.610	1.368	3.425	6%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	207.640	1.610	4.768	4.116	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	296.803	1.610	4.768	4.116	4%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2019	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%
Azioni proprie	(466)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.394)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.816)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(7.347)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	92.492	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.564	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	94.056	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	98.028	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.558	0	0	435	1%
Fondi rischi ed oneri	4.847	0	3.400	0	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.484	0	0	319	21%
Passività per imposte differite	3.939	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.721	0	0	0	0%
Totale	157.577	0	3.400	754	3%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	7.681	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.756	0	0	235	9%
Debiti commerciali	21.253	0	0	1.098	5%
Debiti tributari	834	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.214	1.341	1.211	662	100%
Altri debiti e passività correnti	5.154	0	0	988	19%
Totale	40.892	1.341	1.211	2.983	14%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
TOTALE PASSIVITA'	198.469	1.341	4.611	3.737	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	292.525	1.341	4.611	3.737	3%



Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2020 e del primo semestre 2019:

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(9.207)	(1.321)	14%	(3.293)	(202)	6%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(241)	(50)	21%	5.745	(24)	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	7.161	0	0%	(4.798)	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2020 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTTO ECONOMICO	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	71	208	4	12	295
Altri ricavi e proventi	0	28	0	0	28
Costi per servizi	(140)	(19)	(155)	(333)	(647)
Costi per godimento beni di terzi	(13)	0	0	0	(13)
Costi per il personale	0	0	0	(297)	(297)
Proventi finanziari	8	36	76	0	120
Oneri finanziari	0	(66)	0	(6)	(72)
TOTALE	(74)	187	(75)	(624)	(586)

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	72.367	45.835	80	118.282
Crediti verso società correlate	0	31.276	5.897	20	37.193
Totale	0	103.643	51.732	100	155.475
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	1.433	8.078	238	13	9.762
Totale	1.433	8.078	238	13	9.762
TOTALE ATTIVITA'	1.433	111.721	51.970	113	165.237

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0	0	3.400	0	3.400
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	288	288
Passività da leasing	0	0	0	366	366
Totale	0	0	3.400	654	4.054
PASSIVITA' CORRENTI					
Passività da leasing	0	0	0	286	286
Debiti verso società correlate	364	20.622	955	296	22.237
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	698	698
Totale	364	20.622	955	1.280	23.221
TOTALE PASSIVITA'	364	20.622	4.355	1.934	27.275

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 2020 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo ad eccezione di un pagamento di 2,2 milioni di euro, da parte della controllata Milanofiori Sviluppo, che è stato oggetto di richiesta di sospensione al momento sostanzialmente ottenuta dalle controparti bancarie ma non ancora finalizzata. A seguito di ciò, tutte le posizioni debitorie della controllata Milanofiori Sviluppo al 30 giugno 2020 (complessivamente pari a 58,3 milioni di euro) sono state contabilmente classificate come esigibili entro l'esercizio successivo.

Con riferimento ai debiti commerciali di Gruppo al 30 giugno 2020 risultano scadute posizioni per complessivi 2,9 milioni di euro (0,2 milioni di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 0,4

milioni di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2020 fino alla data odierna ammontano a 0,5 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 30 giugno 2020 risultano scaduti per 0,6 milioni di euro (di cui 0,2 milioni 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 2020 non si segnalano eccezioni.

Infine si segnala che al 30 giugno 2020 le disponibilità liquide pari a 5,2 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 34 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