



COMUNICATO STAMPA

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE: IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2020 E MODIFICA LA DATA DELL'ASSEMBLEA

Risultati al 31 dicembre 2020:

Bilancio separato

- Il margine operativo netto evidenziato nel bilancio separato è negativo di 3,5 milioni di euro.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo per 10,7 milioni di euro.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è pari a 20,6 milioni di euro.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 è pari a 112,2 milioni di euro.

Bilancio consolidato

- Il margine operativo lordo consolidato è negativo di 1,2 milioni di euro.
- Il risultato complessivo consolidato è negativo di 10,9 milioni di euro.
- La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 177,6 milioni di euro.
- Il patrimonio netto consolidato è pari a 82,9 milioni di euro.

Altre delibere

- Il consiglio di amministrazione ha deliberato di modificare la data dell'assemblea procedendo ad una riconvocazione ed ha modificato conseguentemente il calendario degli eventi 2021.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260

www.brioschi.it / info@brioschi.it

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2020 e nuova convocazione dell'assemblea ordinaria

Le misure poste in essere dal Governo italiano 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 sull'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività.

Dopo la prima ondata pandemica e una fase di attenuazione dei fenomeni registrata a cavallo del periodo estivo, si è assistito a una forte recrudescenza dei contagi nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno con l'arrivo della seconda ondata.

I provvedimenti governativi che si sono susseguiti nel corso dei mesi hanno 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 all'economia emanate da parte delle Autorità.

Alla data odierna è in corso la terza ondata pandemica e lo stato di emergenza sanitaria è stato prorogato sino al 30 aprile 2021. Il mantenimento di una serie di vincoli e di misure di contenimento è dettato sia dal livello dei contagi, molto elevato, che dalle attuali incertezze circa le possibili evoluzioni epidemiologiche conseguenti sia alla progressiva diffusione di nuove varianti del virus che alle incerte tempistiche della campagna vaccinale.

Con riferimento ai singoli settori di attività, per quanto attiene al settore immobiliare le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e le successive ordinanze di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione 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.

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. Ad oggi sono stati sottoscritti accordi che prevedono concessioni a favore di diversi conduttori per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di competenza dell'esercizio 2020) e sono in corso di definizione ulteriori richieste, effettuate anche a seguito del protrarsi delle limitazioni sopra indicate, i cui effetti non sono al momento quantificabili. Da un punto di vista finanziario, nelle more della definizione dei singoli accordi, si è comunque registrato un generale rallentamento nell'incasso dei canoni di locazione.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, gli effetti descritti, il Gruppo ha richiesto e ottenuto dal sistema creditizio una generale moratoria per l'esercizio 2020 sul rimborso delle quote capitale dei finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo ha richiesto di estendere le moratorie per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere.

Sempre in ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la capogruppo ha inoltre perfezionato, tramite un'operazione di *sale and lease-back*, il rifinanziamento 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.

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, il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere. Nonostante il permanere dell'emergenza sanitaria, il cantiere procede comunque ormai da alcuni mesi a ritmo sostenuto e la consegna degli edifici, salvo al



momento imprevedibili peggioramenti legati all'evoluzione della pandemia Covid-19, è prevista nel corso del quarto trimestre 2021, attualmente quindi nei tempi previsti.

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. A seguito dei provvedimenti delle Autorità del mese di ottobre 2020, che hanno reintrodotta in Lombardia importanti limitazioni alla libertà di movimento e circolazione delle persone nonché al normale svolgimento delle attività economiche, il 6 novembre 2020 la struttura alberghiera è stata nuovamente chiusa.

La chiusura delle attività commerciali e ricreative e la riduzione dell'attività degli uffici del comparto di Milanofiori Nord ha impattato anche l'attività di produzione e vendita di energia. Tuttavia, la stagionalità del business, unita al fatto che l'attività nei due mesi più intensi dell'anno 2020 (gennaio e febbraio) è proceduta senza interruzioni, ne ha mitigato gli effetti.

Per quanto riguarda gli effetti economici per il Gruppo Brioschi al 31 dicembre 2020 conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera ha consuntivato minori ricavi per circa 3,5 milioni di euro con conseguente riduzione del margine operativo lordo di circa 2,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza. Nell'ambito del comparto immobiliare sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori, maggiormente colpiti nello svolgimento delle loro attività economiche che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 1,3 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di euro di competenza dell'esercizio) a cui si aggiungono circa 0,4 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2020 è negativo di 1,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 5,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è principalmente riconducibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari del periodo (0,2 milioni di euro rispetto a complessivi 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019) oltre ai sopra riportati effetti Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 6,2 milioni di euro a 5,2 milioni di euro. Il miglioramento riflette principalmente le migliori condizioni di tasso ottenute in sede di ridefinizione dei termini dell'esposizione complessiva del Gruppo verso BNL nonché minori oneri contabilizzati in relazione alle quote di inefficacia degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato complessivo, negativo di 10,9 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 1,1 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2020 ammonta a 82,9 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 10,9 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 31 dicembre 2020 è pari a 177,6 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 29 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 (26,7 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro) riflette le posizioni debitorie relative alle linee chirografarie della Capogruppo (già oggetto di consolidamento) per le quali si è attualmente in attesa di formalizzazione della moratoria delle rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021. In questo contesto (in attesa di formalizzazione) dette posizioni sono state classificate nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020 come esigibili entro l'esercizio successivo.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti CBRE, YARD e COLLIERS, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 318 milioni di euro, rispetto ad un valore di 270 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un margine operativo netto negativo di 3,5 milioni di euro rispetto ad un sostanziale pareggio operativo al 31 dicembre 2019. La variazione è riconducibile a minori margini sulle cessioni immobiliari per circa 3 milioni di euro (nel 2019 erano stati oggetto di cessione un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori) e a maggiori accantonamenti di competenza dell'esercizio 2020 per 0,5 milioni di euro. La gestione delle partecipazioni è negativa di 6,4 milioni di euro (negativa di 1,3 milioni al 31 dicembre 2019) principalmente in ragione di alcune svalutazioni conseguenti a una riduzione dei NAV (Net Asset Value) di alcune società partecipate di natura immobiliare, effettuate in ragione sia degli andamenti economici delle società che della contrazione dei valori di mercato degli immobili di proprietà. La gestione finanziaria registra un passivo di 0,6 milioni di euro in miglioramento rispetto a 1,2 milioni di euro dell'esercizio precedente. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti all'estinzione della posizione debitoria verso BNL, accollata dalla controllata Milanofiori Sviluppo nel mese di giugno 2019. Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 10,7 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 è pari a 112,2 milioni di euro, rispetto a 123,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio negativo per 10,7 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 31 dicembre 2020 è pari a 20,6 milioni di euro rispetto a 17,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019. Il peggioramento è principalmente attribuibile al flusso di cassa negativo registrato dalla gestione operativa. L'incremento della posizione finanziaria netta a breve rispetto al 31 dicembre 2019 (20,2 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 0,1 milioni di euro) riflette le posizioni debitorie relative alle linee chirografarie già oggetto di consolidamento per le quali sono attualmente in fase di ottenimento e/o formalizzazione le moratorie delle rate in conto capitale scadenti il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021. In ragione di ciò le menzionate posizioni sono state integralmente classificate come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2020.

Al fine di garantire il corretto adempimento delle formalità di convocazione, alcune delle quali non erano andate a buon fine, il consiglio di amministrazione ha deliberato di differire la data dell'assemblea che era già stata convocata per i giorni 29 e 30 aprile 2021, procedendo ad una nuova convocazione. L'assemblea ordinaria si terrà pertanto il giorno 5 maggio 2021 in prima convocazione alle ore 10.30, presso gli uffici di Milano, piazza della Conciliazione 1 ed occorrendo, in seconda convocazione il 6 maggio 2021, stessi luogo ed ora. In considerazione delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, l'intervento dei soci avrà luogo esclusivamente tramite il rappresentante designato. Sul sito internet della società (www.brioschi.it) alla pagina "[Corporate Governance – Assemblea 2021](#)" sono disponibili tutte le informazioni relative all'assemblea comprese le modalità per il conferimento della delega al rappresentante designato. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2020 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulle politiche di remunerazione



e sui compensi corrisposti nel 2020 nonché sulla nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale mediante voto di lista.

Di seguito l'aggiornamento del calendario degli eventi societari per l'anno 2021 per la parte relativa gli eventi futuri.

DATA	EVENTO	OGGETTO
05.05.2021 (1 ^a CONV.) 06.05.2021 (2 ^a CONV.)	ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI	APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2020
28.09.2021	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	RELAZIONE SEMESTRALE AL 30.06.2021

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

Il 25 giugno 2020 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tenutasi tramite Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da Covid-19, ha 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 revoca è stata 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, alla data della presente Relazione 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.



Milanofiori Sviluppo e Milanofiori 2000 – Progetto Milanofiori Nord

Avanzamento del progetto Milanofiori Nord

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione il progetto di Milanofiori Nord.

Alla data odierna sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono in corso le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp. Dopo una temporanea sospensione, nel corso del mese di marzo 2020, del cantiere attualmente in essere per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" per oltre complessivi 42.000 mq di slp, il superamento della prima fase di emergenza sanitaria Covid-19 ha permesso, nel corso del mese di maggio 2020, di riprendere le attività senza registrare più alcuna interruzione sino alla data odierna.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre, seppur con le difficoltà che il mercato retail sta fronteggiando a seguito della pandemia di Covid-19, le attività di ricommercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo non può essere disgiunto dalla situazione macroeconomica che ne influenza scelte e risultati. L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi si relaziona.

Nel corso del 2020 tutti i paesi del mondo hanno fortemente risentito degli effetti conseguenti l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid-19. Eccezion fatta per la Cina, che già nel corso del terzo trimestre dell'anno ha ampiamente recuperato quanto perso in precedenza, la maggior parte dei paesi ha invece assistito ad un crollo record del prodotto interno lordo. Nei paesi avanzati, dopo una temporanea ripresa a cavallo del periodo estivo, la recrudescenza autunnale dei contagi ha indotto i governi a rispondere con nuove misure restrittive che stanno impattando pesantemente le attività turistiche di ristorazione, commerciali e di intrattenimento, causando un ulteriore rallentamento economico. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive per il medio termine, ma i tempi e l'intensità del recupero restano tuttavia incerti.

Nell'area dell'euro, gli effetti della pandemia sull'attività economica e sui prezzi si prefigurano più lunghi di quanto precedentemente ipotizzato. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha dunque ampliato e prolungato lo stimolo monetario, per assicurare condizioni di finanziamento favorevoli a tutti i settori per tutto il tempo che sarà richiesto a garantire il pieno sostegno all'economia e all'inflazione ed è inoltre pronto a ricalibrare ancora i suoi strumenti se sarà necessario.

Nel mese di luglio 2020 il Consiglio Europeo, dopo una lunga trattativa, ha deliberato l'istituzione del Recovery Fund "Next Generation EU" ("NGEU") a favore dei paesi più colpiti dall'epidemia, per un importo



complessivo pari a 750 miliardi di euro, reperiti grazie all'emissione di debito garantito dall'Unione Europea. Di questi, una quota pari a 209 miliardi di euro spetterà all'Italia (81,4 miliardi di euro a fondo perduto).

In Italia l'andamento registrato nel terzo trimestre dell'anno dopo la conclusione della prima ondata pandemica ha evidenziato una forte capacità di ripresa dell'economia, in buona parte grazie al significativo recupero delle esportazioni di beni ben superiore a quello registrato dal commercio mondiale, mentre il settore dei servizi ha maggiormente risentito il timore diffuso dei contagi. La seconda ondata pandemica, come negli altri paesi dell'area euro, ha tuttavia determinato una nuova contrazione del prodotto interno lordo nel quarto trimestre.

Nelle indagini dell'osservatorio Banca d'Italia le valutazioni delle imprese sono divenute meno favorevoli, ma restano lontane dal pessimismo raggiunto nella prima metà dello scorso anno motivo per cui è prevista una espansione dei piani di investimento delle aziende per il 2021.

Da un punto di vista occupazionale nel trimestre estivo, con la riapertura delle attività sospese in primavera, sono fortemente aumentate le ore lavorate e si è ridotto il ricorso agli strumenti di integrazione salariale. Gli ultimi dati disponibili indicano tuttavia un nuovo incremento dell'utilizzo della Cassa integrazione guadagni a partire da ottobre, seppure su livelli molto inferiori a quelli raggiunti durante la prima ondata dei contagi.

La variazione dei prezzi al consumo è rimasta negativa, rispecchiando l'andamento dei prezzi nei settori dei servizi più colpiti dalla crisi, la cui dinamica continua a risentire della debolezza della domanda. Le aspettative di inflazione degli analisti e delle imprese prefigurano ancora valori molto contenuti nei prossimi dodici mesi.

A livello di mercati finanziari gli annunci sulla disponibilità dei vaccini, l'ulteriore sostegno monetario e di bilancio e il risolversi dell'incertezza legata alle elezioni presidenziali negli Stati Uniti hanno rafforzato l'ottimismo degli operatori. Il differenziale di rendimento tra i titoli pubblici italiani e tedeschi sulla scadenza decennale permane su livelli inferiori a quelli osservati prima dell'emergenza sanitaria e si è ulteriormente ridotto grazie alla risoluzione della crisi politica italiana apertasi nel mese di gennaio 2021. I mercati finanziari restano tuttavia sensibili agli sviluppi della pandemia.

Le banche italiane hanno continuato a soddisfare la domanda di fondi da parte delle imprese. Le condizioni di offerta si sono mantenute nel complesso distese grazie al perdurare del sostegno proveniente dalla politica monetaria e dalle garanzie pubbliche. Il costo della provvista obbligazionaria delle banche si è ulteriormente ridotto e i tassi sui prestiti a imprese e famiglie sono rimasti su livelli contenuti.

In risposta al riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria, il Governo ha varato ulteriori interventi a supporto di famiglie e imprese nell'ultimo trimestre del 2020. La manovra di bilancio prevede un aumento dell'indebitamento netto, rispetto al quadro a legislazione vigente, nell'anno in corso e nel seguente. Un impulso espansivo aggiuntivo verrebbe dagli interventi che dovranno essere definiti nell'ambito della NGEU.

Come indicato anche nel Bollettino della Banca d'Italia del mese di gennaio 2021, le proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana nel triennio 2021-23 indicano che l'emergenza sanitaria dovrebbe ritornare gradualmente sotto controllo nella prima metà del 2021 e venga del tutto superata entro il 2022; che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della NGEU; che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE.

Sulla base di tali ipotesi il prodotto interno lordo tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera principalmente grazie alla ripresa delle esportazioni, mentre quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. Sarà tuttavia improbabile che la forza della ripresa possa essere sufficiente affinché la produzione reale torni ai livelli pre-pandemici entro il 2022.



L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

Le proiezioni indicate presuppongono che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria e che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia, anche in ragione dell'andamento dei piani di vaccinazione nei diversi paesi e della loro efficacia.

La situazione generale, seppur con un outlook migliore rispetto al recente passato, rimane ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza sia a livello di sistema economico italiano che internazionale. In ragione di ciò tutte le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Quanto riportato di seguito relativamente ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tiene conto delle possibili, e al momento non quantificabili, evoluzioni della pandemia di "Covid-19" di cui si è ampiamente trattato.

Immobiliare

Il mercato immobiliare è caratterizzato da una ciclicità dei valori di compravendita e di locazione. A seconda della localizzazione e delle specifiche proprie degli immobili, i prezzi seguono l'andamento del ciclo con diversa intensità.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli possono essere ricondotti a:

- la dinamica dei tassi di interesse;
- la liquidità presente sul mercato e la presenza di investimenti alternativi;
- la crescita economica settoriale e di sistema.

Nel corso dell'esercizio si è registrata una significativa riduzione del volume complessivo degli investimenti immobiliari in tutti i settori di riferimento. Se nel corso del primo semestre il volume degli investimenti ha fortemente risentito dello scoppio della pandemia, nella seconda parte dell'anno il volume degli investimenti ha registrato una ripresa legata sia al consolidamento delle transazioni rimaste sospese a inizio anno, che ad una ritrovata fiducia dei mercati derivata dall'avvio della campagna vaccinale di massa.

Per quanto riguarda gli uffici, dopo un forte rallentamento registrato nei primi nove mesi dell'esercizio, nell'ultimo trimestre è ripresa l'attività di investimento trainata dai prodotti core. L'incremento degli incentivi concessi ai conduttori nell'ambito delle attività di rinegoziazione conseguenti la pandemia ha permesso di mantenere stabili i canoni. L'incertezza generata dalla pandemia sulla domanda di spazi ha portato comunque molti potenziali conduttori ad assumere un atteggiamento attendista e verso un incremento di interesse per soluzioni più flessibili in attesa di comprendere quali saranno le nuove modalità lavorative e le conseguenti necessità di spazi post pandemia. Per quanto riguarda il settore retail la riduzione è stata marcata con eccezione della grande distribuzione organizzata (GDO). Gli investitori stanno confermando l'interesse per l'High Street prime che ha addirittura ridotto i rendimenti netti mentre il resto del mercato retail subisce pesantemente le incertezze di medio lungo termine derivanti dalla crescente erosione delle vendite



negli store fisici legata tanto ad una preesistente necessità di ridisegnare il concetto di *shopping center* quanto alla sempre maggiore penetrazione dell'*e-commerce* che ha beneficiato di una ulteriore accelerazione grazie alla pandemia.

Gli scenari post-crisi prevedono per tutte le destinazioni d'uso una radicale riorganizzazione degli spazi e dei flussi. In particolare, il settore GDO dovrà riadattarsi alle nuove abitudini dei consumatori, velocizzando ad esempio la riorganizzazione delle vendite via *e-commerce* e integrando le proprie attività con quelle di tipo logistica *last-mile*. La ripresa dei flussi turistici e del turismo business sarà invece preconditione per la ripresa del retail di alta gamma e del ricettivo.

Per gli uffici il mercato si orienterà verso prodotti "smart" caratterizzati da layout distributivi in grado di accogliere, ad esempio, sistemi di postazioni a rotazione e in grado di soddisfare le nuove direttive sanitarie applicate ai metri quadrati a postazione. Per quanto riguarda il settore residenziale si ipotizza un aumento di interesse verso immobili ad uso abitativo con interventi volti a soddisfare le nuove esigenze della domanda (locali per *wellness* e *smartworking*, balconi, terrazzi, spazi esterni, ecc.) e, soprattutto sulla piazza di Milano, verso nuovi prodotti residenziali progettati per la locazione che stanno attirando grande interesse tra gli investitori.

Nonostante l'andamento volatile dei mercati e gli effetti della pandemia sugli indicatori utilizzati nell'analisi del mercato immobiliare, si ritiene tuttavia di avere un moderato ottimismo per le diverse asset class immobiliari con eccezione del settore retail/commerciale caratterizzato da condizioni di incertezza più marcate per le ragioni sopra descritte.

Perché il ciclo di ripresa possa poi consolidarsi nel tempo è inoltre certamente auspicabile il mantenimento di condizioni distese di accesso al credito.

Alberghiero

L'attività del Gruppo nel settore alberghiero è influenzata dalla dinamica del turismo d'affari. Qualsiasi fattore che possa ridurre significativamente i flussi e i volumi dei viaggi di lavoro costituisce un rischio per la generazione di valore. Tra i fattori esogeni, e quindi non controllabili, che possono incidere sul turismo d'affari e sulla propensione alla spesa delle aziende sono compresi l'andamento della situazione economica generale e le sue tendenze - in particolare l'andamento generale della fiducia dei consumatori, l'inflazione, i livelli di disoccupazione e i tassi di interesse - e, in generale, l'aumento del costo del trasporto. L'impatto del rischio in esame è prevalentemente economico, con riduzione delle vendite e, di conseguenza, della redditività. Va inoltre considerato che l'attività alberghiera è soggetta a fluttuazione stagionale e risulta più elevata nei mesi primaverili-autunnali, un periodo durante il quale si verifica un aumento dei viaggi d'affari; pertanto, laddove uno dei sopracitati eventi si verificasse durante tale periodo, l'effetto negativo potrebbe risultare amplificato.

La pandemia da Covid-19 ha inciso sulla quasi totalità dei fattori esogeni evidenziati creando un impatto senza precedenti sul settore alberghiero. Una combinazione di *lockdown* locali e restrizioni sugli spostamenti ha portato molti hotel a chiudere temporaneamente o a operare al minimo delle proprie disponibilità. Non è ancora chiaro come il settore emergerà dalla crisi e molto dipenderà dai sostegni che potranno essere garantiti non solo nel periodo sino al termine dell'emergenza sanitaria ma anche nella fase successiva di ripartenza post pandemia. Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell'ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell'ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. In questa direzione, l'attuale pandemia potrebbe portare ad



un'accelerazione nell'introduzione di servizi digitali e da remoto, come il "mobile check-in", e contribuire così a un passaggio della *customer experience* nel settore.

Nei prossimi anni attenzione dovrà inoltre essere posta sugli aspetti ambientali e di sostenibilità delle iniziative.

Rischi connessi all'attività specifica

Immobiliare

Rischi connessi alla concessione di appalti - Il Gruppo Brioschi nello sviluppo delle proprie iniziative di natura immobiliare si avvale di società di costruzioni i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto. Nonostante il Gruppo Brioschi si avvalga di primarie società di costruzioni e i contratti di appalto prevedano la possibilità di rivalsa sull'appaltatore nell'eventualità di contestazioni del cliente finale (acquirente o conduttore dell'immobile), non può escludersi che tali società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi esponendo le società del Gruppo Brioschi al rischio di richieste di natura indennitaria o risarcitoria (ivi incluse eventuali penali e/o escussione di garanzie) da parte del cliente finale, con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo Brioschi.

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo Brioschi sono soggette alla normativa in materia di edilizia, urbanistica e ambientale nonché alla normativa applicabile in materia di locazioni, appalti e rapporti con la pubblica amministrazione.

Eventuali mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente potrebbero comportare la necessità di un incremento degli investimenti e/o un aggravio dei costi con conseguenti effetti negativi sui risultati operativi e sulle condizioni finanziarie del Gruppo. Inoltre eventuali mutamenti della normativa in materia di urbanistica potrebbero ridurre la capacità del Gruppo Brioschi di sviluppare e realizzare nuovi progetti immobiliari nelle aree di proprietà.

Alberghiero

Rischi connessi alla competizione nel bacino di utenza - Ogni struttura alberghiera di tipo business lavora principalmente con un bacino di utenza che fa riferimento alle attività economiche insediate nella zona di riferimento. Se l'insediamento di nuove attività può essere una opportunità, è altresì certo che l'insediamento di nuove strutture alberghiere nel bacino di riferimento e/o il rinnovamento di alcune già esistenti può avere un impatto sulla quota di mercato della società e dunque sui ricavi e sull'economicità complessiva delle attività.

Rischi di natura finanziaria

Il Gruppo, nell'ambito della propria operatività, è esposto a rischi finanziari connessi a:

- rischio di liquidità;
- rischio di tasso di interesse;
- rischio di credito.



Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e realizzare azioni correttive. Di seguito si riportano i rischi in dettaglio.

Rischio di liquidità – Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 30 aprile 2021) 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 1,7 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2019, cui si aggiungono ulteriori minori incassi per circa 0,5 milioni di euro per effetto di accordi con alcuni conduttori, perfezionati nel corso dell'esercizio in ragione dell'attuale situazione di emergenza sanitaria. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo hanno infatti richiesto sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività la cui entità complessiva non è comunque al momento quantificabile (al 31 dicembre 2020 sono state concesse agevolazioni per complessivi 1,3 milioni di euro di cui, come anticipato, 0,5 milioni di euro di competenza dell'esercizio).

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. Nel corso dell'esercizio 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 ipotecari delle 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. Nel mese di ottobre 2020 è stato inoltre ottenuto un *waiver* sul finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo al fine di ridefinire i termini di un eventuale rimborso anticipato obbligatorio relativo alla linea Iva previsto al 30 giugno 2020 e ora spostato nel primo semestre del 2021.

Nel corso degli ultimi mesi del 2020, con l'arrivo della seconda ondata pandemica, il Gruppo ha richiesto ulteriori periodi di moratoria per l'intero esercizio 2021 in relazione ai principali finanziamenti in essere del comparto immobiliare.

Nel corso del primo trimestre del 2021 il sistema creditizio ha parzialmente accolto le richieste della controllata Milanofiori 2000, concedendo una estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale (e la relativa verifica dei parametri economico-finanziari collegati) sia del finanziamento strutturato che del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord, in attesa di avere maggiore visibilità sulle possibili evoluzioni del contesto epidemiologico e, nel caso, di prorogare ulteriormente le moratorie in coerenza con le richieste formulate dalla società fino al 31 dicembre 2021.

Sempre nel corso del primo trimestre 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto dal Banco BPM la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle sue linee chirografarie oggetto di consolidamento (pari a circa il 69% delle linee chirografarie totali che ammontano a complessivi 22,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020), da Unicredit e Nuova Frontiera una sospensione (pari complessivamente a circa il 30% del totale delle linee chirografarie) condizionata all'adesione da parte di tutti gli altri creditori, mentre l'ultimo soggetto partecipante al consolidamento (pari a circa l'1% delle linee chirografarie) ha manifestato la disponibilità a concedere la moratoria, assumendo peraltro ad oggi un comportamento di fatto conforme alle richieste presentate dalla Capogruppo.



In ottica di presidio finanziario, nel mese di febbraio 2021 la capogruppo ha infine perfezionato, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione (*sale and lease-back*), il rifinanziamento 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.

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

Infine, con riferimento al comparto immobiliare, alcune cessioni di immobili minori pianificate per fine anno hanno subito un rallentamento e pertanto i relativi flussi di cassa in entrata sono ora attesi nel corso del 2021.

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 dal comparto alberghiero al 31 dicembre 2020 per effetto dell'emergenza Covid-19 sono pari a circa 3,5 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti dell'anno di circa 2,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

Sulla base di quanto sopra indicato sussistono dunque fattori di incertezza riconducibili, da un punto di vista finanziario, al perfezionamento degli accordi e/o alla concessione delle moratorie con il sistema bancario coerentemente con quanto richiesto per le rate in scadenza nel 2021, nonché, da un punto di vista operativo, all'effettivo incasso degli affitti e dei proventi derivanti da alcune cessioni immobiliari minori secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dell'ottenimento, previsto anche per i mesi a venire, di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro, finanziamenti garantiti), dalle risposte ad oggi ottenute dal sistema bancario, dai flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 3,3 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2020), gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Rischio di tasso di interesse - Il Gruppo ha in essere una strategia volta a ridurre il rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari a lungo termine in essere.

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2020 di 25 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di *Interest Rate Swap* che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (*Fix Payer Swap Step-up*), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di *Fix Payer Swap Step-up* a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2020 pari a 23,2 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").



Con riferimento infine al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori Sviluppo finalizzato alla costruzione dei nuovi edifici di Milanofiori Nord, nel mese di dicembre 2019 sono stati sottoscritti quattro contratti di *Interest Rate Cap* con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere su circa il 70% del debito finanziario che prevede di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2020, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2020 per complessivi 49,1 milioni di euro.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti, locazioni e prestazioni di servizi.

Eventi successivi al 31 dicembre 2020

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.

Operazione di sale and lease-back 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. L'operazione è garantita dal fondo statale destinato alle piccole e medie imprese.

Evoluzione prevedibile della gestione

Gli obiettivi previsti nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli 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 le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e con le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, 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 definizione di uno strumento urbanistico atto a consentire lo sviluppo in via anticipata di alcune aree di trasformazione



presenti nel comune, tra cui il settore nord del comparto, in attesa che si perfezioni il procedimento di variante generale 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 sui principali finanziamenti in essere per le rate in scadenza a tutto il 31 dicembre 2021.

Rapporti con parti correlate

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo ad essa facente capo

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell’esercizio 2020 e del 2019 sono riportati di seguito:

Conto economico

31 dic. 2020	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	13.404	132	4	105	241	2%
Altri ricavi e proventi	720	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	29.426	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(602)	0	0	(469)	(469)	78%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(33.683)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(5.560)	(363)	(623)	(1.665)	(2.651)	48%
Costi per godimento beni di terzi	(91)	(65)	0	0	(65)	71%
Costi per il personale	(2.732)	0	0	(745)	(745)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.464)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(23)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.167)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(6.772)	(296)	(612)	(2.775)	(3.683)	54%
Risultato da partecipazioni	178	0	178	0	178	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(391)	0	(391)	0	(391)	100%
Proventi finanziari	550	41	153	24	218	40%
Oneri finanziari	(5.777)	0	0	(20)	(20)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(12.212)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	30%
Imposte del periodo	131	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.081)	(255)	(672)	(2.771)	(3.698)	31%

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.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.063 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (623 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (363 migliaia di euro) 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.

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 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	16.995	121	0	104	225	1%
Altri ricavi e proventi	3.552	0	0	14	14	0%
Variazioni delle rimanenze	10.526	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(933)	0	0	(573)	(573)	61%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(10.555)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.708)	(274)	(644)	(1.762)	(2.680)	40%
Costi per godimento beni di terzi	(134)	(70)	0	0	(70)	52%
Costi per il personale	(3.351)	(3)	0	(541)	(544)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(5.187)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.528)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.099)	0	0	0	0	0%
RISULTATO OPERATIVO	(422)	(226)	(644)	(2.758)	(3.628)	-(860%)
Risultato da partecipazioni	(97)	0	(97)	0	(97)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	0	(129)	0	(129)	100%
Proventi finanziari	439	52	150	24	226	51%
Oneri finanziari	(7.191)	0	(2)	(22)	(24)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.400)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	49%
Imposte del periodo	32	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(7.368)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	50%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(7.368)	(174)	(722)	(2.756)	(3.652)	50%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020 e 2019 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 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	19.711	0	0	0	0%	
Investimenti immobiliari	105.085	0	0	0	0%	
Attività immateriali	627	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
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	42.518	90	42.608	100%
Crediti verso società correlate	5.894	0	5.894	0	5.894	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	634	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.067	0	0	0	0	0%
Totale	180.970	0	48.412	90	48.502	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	90.004	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.631	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	9.922	8.709	157	1.056	9.922	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.470	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.511	0	0	0	0	0%
Totale	111.555	8.709	157	1.084	9.950	9%
TOTALE ATTIVITA'	292.525	8.709	48.569	1.174	58.452	20%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2019	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	(466)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.394)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.816)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.347)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	92.492	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	1.564	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	94.056	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	98.028	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.558	0	0	435	435	1%
Fondi rischi ed oneri	4.847	0	3.400	0	3.400	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.484	0	0	319	319	21%
Passività per imposte differite	3.939	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.721	0	0	0	0	0%
Totale	157.577	0	3.400	754	4.154	3%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	7.681	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.756	0	0	235	235	9%
Debiti commerciali	21.253	0	0	1.098	1.098	5%
Debiti tributari	834	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.214	1.341	1.211	662	3.214	100%
Altri debiti e passività correnti	5.154	0	0	988	988	19%
Totale	40.892	1.341	1.211	2.983	5.535	14%
TOTALE PASSIVITA'	198.469	1.341	4.611	3.737	9.689	5%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	292.525	1.341	4.611	3.737	9.689	3%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2020 e 2019 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate							
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.211	118	410	4	36	568	47%
Altri ricavi e proventi	123	0	56	0	0	56	46%
Variazioni delle rimanenze	(420)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(1.891)	(296)	(38)	(290)	(606)	(1.230)	65%
Costi per godimento beni di terzi	(34)	(27)	0	0	0	(27)	79%
Costi per il personale	(1.404)	0	0	0	(644)	(644)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(316)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(766)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(3.497)	(205)	428	(286)	(1.215)	(1.278)	37%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di partecipazioni	(6.438)	0	(6.602)	164	0	(6.438)	100%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(522)	0	(132)	(390)	0	(522)	100%
Proventi finanziari	243	17	73	153	0	243	100%
Oneri finanziari	(863)	0	(132)	0	(12)	(144)	17%
- di cui non ricorrenti	0	0	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.077)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	73%
Imposte dell'esercizio	380	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate							
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2019	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.274	107	398	7	24	536	42%
Altri ricavi e proventi	3.223	0	56	0	0	56	2%
Variazioni delle rimanenze	(262)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.029)	(225)	(72)	(310)	(686)	(1.293)	64%
Costi per godimento beni di terzi	(44)	(30)	(2)	0	0	(32)	73%
Costi per il personale	(1.483)	(1)	0	0	(599)	(600)	40%
Ammortamenti e svalutazioni	(312)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(307)	0	0	0	(6)	(6)	2%
RISULTATO OPERATIVO	60	(149)	380	(303)	(1.267)	(1.339)	-2232%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.322)	0	(1.208)	(114)	0	(1.322)	100%
Ripristini/ (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(129)	0	0	(129)	0	(129)	100%
Proventi finanziari	246	28	67	150	0	245	100%
Oneri finanziari	(2.012)	0	(58)	(2)	(15)	(75)	4%
- di cui non ricorrenti	(604)	0	0	0	0	0	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.157)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	83%
Imposte dell'esercizio	36	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(3.121)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	84%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(3.121)	(121)	(819)	(398)	(1.282)	(2.620)	84%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	637	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.740	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	5	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	112.144	0	66.064	45.990	90	112.144	100%
Crediti verso società correlate	36.197	0	30.524	5.642	31	36.197	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	1	0	0	0	0	0	0%
Totale	153.724	0	96.588	51.632	121	148.341	96%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.810	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	155	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	10.216	1.557	8.435	157	67	10.216	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.749	6	0	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	548	0	0	0	0	0	0%
Totale	18.478	1.563	8.435	157	67	10.222	55%
TOTALE ATTIVITA'	172.202	1.563	105.023	51.789	188	158.563	92%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2019	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	853	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.824	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	9	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	114.561	0	68.645	45.826	90	114.561	100%
Crediti verso società correlate	40.182	0	34.288	5.894	0	40.182	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	4	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.433	0	102.933	51.720	90	154.743	96%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	6.230	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	73	0	0	0	0	0	0%
Crediti verso società correlate	9.501	1.234	8.079	157	31	9.501	100%
Altri crediti e attività correnti	1.745	6	0	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	2.995	0	0	0	0	0	0%
Totale	20.544	1.240	8.079	157	31	9.507	46%
TOTALE ATTIVITA'	180.977	1.240	111.012	51.877	121	164.250	91%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2020	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	7.863	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	120	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.697)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	112.241	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	324	0	0	0	294	294	91%
Fondi rischi ed oneri	4.493	0	0	3.320	0	3.320	74%
Fondo trattamento di fine rapporto	735	0	0	0	294	294	40%
Passività per imposte differite	5.951	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	138	0	0	0	0	0	0%
Totale	11.641	0	0	3.320	588	3.908	34%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	22.101	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	296	0	0	0	282	282	95%
Debiti commerciali	390	0	0	0	1	1	0%
Debiti tributari	136	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.879	684	20.746	1.046	403	22.879	100%
Altri debiti e passività correnti	2.518	0	0	0	691	691	27%
Totale	48.320	684	20.746	1.046	1.377	23.853	49%
TOTALE PASSIVITA'	59.961	684	20.746	4.366	1.965	27.761	46%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	172.202	684	20.746	4.366	1.965	27.761	16%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2019	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(466)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	10.984	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	116	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.121)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	123.196	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	17.210	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	475	0	0	0	435	435	92%
Fondi rischi ed oneri	4.007	0	0	3.400	0	3.400	85%
Fondo trattamento di fine rapporto	717	0	0	0	282	282	39%
Passività per imposte differite	6.284	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	104	0	0	0	0	0	0%
Totale	28.797	0	0	3.400	717	4.117	14%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	4.178	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	280	0	0	0	235	235	84%
Debiti commerciali	436	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	153	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	21.646	294	20.134	919	299	21.646	100%
Altri debiti e passività correnti	2.291	0	0	0	477	477	21%
Totale	28.984	294	20.134	919	1.011	22.358	77%
TOTALE PASSIVITA'	57.781	294	20.134	4.319	1.728	26.475	46%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	180.977	294	20.134	4.319	1.728	26.475	15%



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

Per quanto riguarda gli scaduti di natura finanziaria ammontano a 4,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020 e sono riconducibili al mancato rimborso, da parte della Capogruppo, delle quote in linea capitale scadenti il 31 dicembre 2020 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento. Si ricorda che per dette linee chirografarie è in corso di ottenimento una moratoria sul rimborso delle quote capitale sino al 31 dicembre 2021. Per maggiori informazioni si veda il paragrafo "Rischio di liquidità". Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo, al 31 dicembre 2020 risultano scadute posizioni per complessivi 2,7 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). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 31 dicembre 2020 ammontano a 0,3 milioni di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, con riferimento ai debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2020 residuano posizioni scadute per 0,5 milioni di euro principalmente relativi ad acconti IMU 2020 (di cui zero di pertinenza di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.



Mancato rispetto di *covenant* e *negative pledge* e di ogni altra clausola dell'indebitamento di Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), al 31 dicembre 2020 i suddetti parametri non sono stati determinati in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie nel corso del primo trimestre del 2021 prima della consuntivazione dei valori.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2020 le disponibilità liquide sono pari a 3.345 migliaia di euro (7.511 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), includono depositi bancari vincolati per complessivi 5 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

Si rinvia alla sezione del presente comunicato "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto".

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2020. Si precisa che i dati sono attualmente oggetto di verifica, non ancora conclusa, da parte della società di revisione.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Milano, 24 marzo 2021

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com), nonché sul sito internet www.brioschi.it.

Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
Investor relations
Sergio Barilaro
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2020

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	3.405	2.779
Ricavi da affitti	7.341	7.777
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.378	9.991
Ricavi delle vendite e altri ricavi	14.124	20.547
Costo degli immobili merce venduti	(3.196)	(2.057)
Costi per servizi	(5.560)	(6.708)
Costi del personale	(2.732)	(3.351)
Altri costi operativi	(3.860)	(3.166)
Margine Operativo Lordo	(1.224)	5.265
Ammortamenti e svalutazioni	(5.548)	(5.687)
Margine Operativo Netto	(6.772)	(422)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(213)	(226)
Risultato della gestione finanziaria	(5.227)	(6.195)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(557)
Imposte	131	32
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(12.081)	(7.368)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	1.147	381
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(10.934)	(6.987)
di cui di pertinenza del Gruppo	(10.917)	(6.966)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2020

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	19.711	21.100
Investimenti immobiliari	105.085	107.032
Partecipazioni	42.786	42.608
Rimanenze	118.227	90.004
Altre attività correnti e non correnti	28.566	22.588
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.900)	(44.006)
CAPITALE INVESTITO NETTO	260.475	239.326
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	81.313	92.492
Capitale e riserve di terzi	1.547	1.564
PATRIMONIO NETTO	82.860	94.056
(Disponibilità liquide)	(3.345)	(7.511)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	28.906	7.681
Passività da leasing	2.762	2.756
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	26.723	1.326
Debiti verso banche	106.497	98.028
Passività da leasing	36.415	36.558
Altre passività finanziarie	7.980	9.358
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	150.892	143.944
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	177.615	145.270
FONTI DI FINANZIAMENTO	260.475	239.326



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2020

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.081)	(7.368)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	(178)	97
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	391	129
Oneri finanziari	5.777	7.191
Proventi finanziari da attività di investimento	(550)	(439)
Imposte sul reddito	(131)	(32)
Ammortamenti e svalutazioni	4.464	5.187
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	1.437	200
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	499	471
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(29.925)	(10.997)
Decremento (incremento) delle attività correnti	(6.654)	(2.645)
Incremento (decremento) delle passività correnti	9.771	2.435
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(292)	(686)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(27.472)	(9.460)
Oneri finanziari corrisposti	(4.844)	(7.590)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>0</i>	<i>(704)</i>
Imposte sul reddito corrisposte	(149)	(2.090)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(32.465)	(19.140)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>0</i>	<i>(704)</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali ed immateriali	(585)	(1.299)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(100)	322
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	(685)	5.376
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi delle passività finanziarie	29.026	14.691
Decrementi delle passività finanziarie	(1.030)	(11.358)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie	1.250	
Pagamento Dividendi	0	(786)
Acquisto azioni proprie	(262)	(466)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	28.984	2.081
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	(4.166)	(11.683)
<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	3.345	7.511

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2020

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	4.289	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.327
Milanofiori 2000 srl	13.639	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	17.928				24.327
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.682	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	135.897
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(1)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.800	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	33.013	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.553	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	105.085				
RIMANENZE					
Bright srl	350	Immobile in via Civita Castellana, Corchiano (Viterbo)	Trading	(3)	8.708
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	267	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.810	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.641	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	149.042
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.508	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.120	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.774	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.580	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	75.402	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mp 2 srl	687	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	118.220				157.750
TOTALE GENERALE	241.233				317.974

(1) Perizia al 31 dicembre 2020

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2020

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

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2020

Riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	45.984	22.099	0	22.099	consolidamento delle linee chirografarie	2024(**)	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	687	13	136	149	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.289	491	2.065	2.556	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.553	2.473	26.557	29.030	finanziamento strutturato Tranche A	2030(**)	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.524						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	44.110	2.423	36.023	38.446	leasing finanziario	2029(**)	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.800	570	1.931	2.501	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	75.402	3.258	40.378	43.636	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.508	0	35.430	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.

(**) scadenze in corso di ridefinizione a seguito delle richieste di sospensione al rimborso delle quote capitale

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2020

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.334	4.496
Costi per servizi	(1.891)	(2.010)
Costi del personale	(1.404)	(1.483)
Altri costi operativi	(800)	(351)
Margine Operativo Lordo	(2.761)	652
Ammortamenti e svalutazioni	(736)	(592)
Margine Operativo Netto	(3.497)	60
Risultato da partecipazioni	(6.438)	(1.322)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(522)	(129)
Risultato della gestione finanziaria	(620)	(1.162)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(604)
Imposte	380	36
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(10.697)	(3.121)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3	(3)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(10.694)	(3.124)



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2020

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2020	31 dic. 2019
Immobili, impianti e macchinari	637	853
Investimenti immobiliari	4.740	4.824
Partecipazioni	112.144	114.561
Rimanenze	5.810	6.230
Altre attività correnti e non correnti	46.724	49.913
(Altre passività correnti e non correnti)	(37.241)	(35.637)
CAPITALE INVESTITO NETTO	132.814	140.744
PATRIMONIO NETTO	112.241	123.196
(Disponibilità liquide)	(548)	(2.995)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	22.101	4.178
Passività da leasing	296	280
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	20.249	(137)
Debiti verso banche	0	17.210
Passività da leasing	324	475
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	324	17.685
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	20.573	17.548
FONTI DI FINANZIAMENTO	132.814	140.744



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2020

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2020	31 dic. 2019
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(10.697)	(3.121)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	6.438	1.322
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	522	129
Proventi finanziari da attività di investimento	(243)	(246)
Oneri finanziari	863	2.012
Imposte sul reddito	(380)	(36)
Ammortamenti e svalutazioni	316	307
Accantonamenti (rilascio) fondi	513	13
Svalutazione magazzino	420	280
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze	0	(17)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	(880)	(587)
Incremento (decremento) delle passività correnti	707	590
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	55	(25)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.366)	(2.382)
Oneri finanziari corrisposti	(14)	(2.624)
- di cui non ricorrente	0	(704)
Imposte sul reddito corrisposte	0	(1.883)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.380)	(6.889)
- di cui non ricorrente	0	(704)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(11)	(186)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	0	(27)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(330)	(2.766)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	0	6.440
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti	0	(60)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(341)	3.401
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	(134)	(5.258)
Variazione delle altre passività finanziarie	670	(2.051)
Acquisto di azioni proprie	(262)	(466)
Pagamento dividendi	0	(786)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	274	(8.561)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(2.447)	(12.049)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	2.995	15.044
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	548	2.995

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