



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-17-2020	Data/Ora Ricezione 14 Aprile 2020 17:20:06	MTA
--	---	-----

Societa' : BRIOSCHI

Identificativo : 130723

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro

Tipologia : REGEM; 1.1

Data/Ora Ricezione : 14 Aprile 2020 17:20:06

Data/Ora Inizio : 14 Aprile 2020 17:20:07

Diffusione presunta

Oggetto : Il CdA approva i risultati al 31 dicembre 2019, modifica la data dell'assemblea e sospende il piano di buy-back

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE: IL CdA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2019, MODIFICA LA DATA DELL'ASSEMBLEA E SOSPENDE IL PIANO DI BUY-BACK

Risultati al 31 dicembre 2019:

Bilancio separato

- **Il margine operativo netto evidenziato nel bilancio separato è positivo per 0,1 milioni di euro.**
- **Il risultato complessivo della capogruppo è negativo per 3,1 milioni di euro.**
- **La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è pari a 17,5 milioni di euro.**
- **Il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 è pari a 123,2 milioni di euro.**

Bilancio consolidato

- **Il margine operativo lordo consolidato è positivo per 5,3 milioni di euro.**
- **Il risultato complessivo consolidato è negativo per 7 milioni di euro.**
- **La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 145,3 milioni di euro.**
- **Il patrimonio netto consolidato è pari a 94 milioni di euro.**

Altre delibere

- **L'assemblea ordinaria sarà convocata per il 25 e 26 giugno 2020.**
- **Il consiglio di amministrazione proporrà all'assemblea di revocare la delibera del 29 aprile 2019 concernente la delega ad attuare un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'acquisto delle azioni. Fino alla data dell'assemblea il piano in corso resta sospeso.**

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 2019 e convocazione dell'assemblea ordinaria

Nel corso dell'esercizio 2019, e sino alla data odierna, il Gruppo ha raggiunto gli obiettivi prefissati.

Nel corso del primo semestre dell'anno si sono verificati i presupposti per il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord. Nei mesi di febbraio e giugno sono stati sottoscritti due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (edifici "U1" e "U3") da adibire a headquarters di due noti operatori internazionali. I lavori di costruzione di entrambi gli immobili sono iniziati a seguito dell'ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative, avvenuto nel corso del mese di aprile, e sono previsti concludersi entro la fine del 2021. Nel corso del mese di giugno sono stati inoltre formalizzati con il sistema bancario gli accordi per il finanziamento integrale dei costi di realizzazione dei menzionati edifici (per un importo complessivo fino a 129 milioni, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) e contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso BNL per oltre 36 milioni di euro con previsione di rimborso in unica soluzione a 48 mesi e costituzione di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area ove insistono gli immobili in corso di edificazione.

Nel corso del 2019 sono inoltre proseguite positivamente le attività di cessione degli immobili secondari con il sostanziale completamento della commercializzazione della residenza libera "R1" di Milanofiori Nord, unitamente alla cessione di una porzione di area edificabile con annesso l'edificio denominato "casa campione", e la cessione di un compendio immobiliare e due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori.

Da un punto di vista economico il margine operativo lordo al 31 dicembre 2019 ammonta a 5,3 milioni di euro e include i margini operativi delle menzionate cessioni immobiliari per circa 3,8 milioni di euro, oltre i margini positivi consuntivati dalla gestione alberghiera di nuova acquisizione per 1 milione di euro e dall'attività di produzione e vendita di energia per 0,4 milioni di euro. Il margine operativo lordo al 31 dicembre 2018 (39,4 milioni di euro) includeva gli effetti della vendita dell'immobile di via Darwin a Milano per 36,9 milioni di euro.

Il margine operativo netto, negativo di 0,4 milioni di euro, riflette ammortamenti e svalutazioni per complessivi 5,7 milioni di euro rispetto a 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018. L'incremento include i maggiori ammortamenti derivanti dal primo consolidamento del settore alberghiero nonché gli effetti di prima applicazione del principio IFRS 16.

La gestione finanziaria registra complessivamente un passivo di 6,2 milioni di euro in linea con il 31 dicembre 2018. Gli oneri non ricorrenti ammontano a 0,6 milioni di euro e derivano dalla ridefinizione dei termini della posizione debitoria complessiva esistente con BNL, i cui maggiori benefici in termini di riduzione dei tassi d'interesse saranno riflessi nei prossimi anni.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, al netto di utili, relativi alla valutazione a fair value degli strumenti derivati di copertura, contabilizzati direttamente a patrimonio netto per complessivi 0,4 milioni di euro, è dunque negativo di 7 milioni di euro rispetto ad un utile di 18 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2019 ammonta a 94,1 milioni di euro rispetto a 103,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La riduzione è principalmente attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio per 7,4 milioni di euro, alla distribuzione di dividendi per



1,6 milioni di euro e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 per 0,5 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è pari a 145,3 milioni di euro rispetto a 130,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La variazione è principalmente attribuibile al finanziamento per la realizzazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord il cui valore contabile ammonta a 14,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti, il valore di mercato di tale patrimonio, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 270 milioni di euro, rispetto ad un valore di 263 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un sostanziale pareggio operativo (margine operativo netto positivo di 0,1 milioni di euro) grazie alla cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda nel centro commerciale Latinafiori che ha generato un margine operativo di 3 milioni di euro. Il margine operativo netto al 31 dicembre 2018 (35,5 milioni di euro) includeva invece gli effetti della cessione del complesso di via Darwin a Milano (36,9 milioni di euro). La gestione delle partecipazioni è negativa di 1 milione di euro principalmente in ragione di alcune svalutazioni conseguenti gli andamenti economici di alcune società partecipate. La gestione finanziaria registra un passivo di 1,2 milioni di euro in miglioramento rispetto a 1,8 milioni di euro dell'esercizio precedente grazie all'estinzione della posizione debitoria verso BNL (accollata dalla controllata Milanofiori Sviluppo nel mese di giugno 2019) che ha peraltro comportato oneri di natura non ricorrente per 0,6 milioni di euro. Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 3,1 milioni di euro rispetto a un utile di 20,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2019 è pari a 123,5 milioni di euro, rispetto a 128,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018. La riduzione è principalmente attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio, alla distribuzione di dividendi per 1,6 milioni di euro e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 per 0,5 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è pari a 17,5 milioni di euro rispetto a 33,5 milioni di euro al 31 dicembre 2018. Il miglioramento è principalmente attribuibile all'accollo liberatorio del debito verso BNL (23,6 milioni di euro) effettuato dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

Il consiglio di amministrazione ha altresì deliberato di convocare l'assemblea ordinaria per il giorno 25 giugno 2020 alle ore 10.30, in prima convocazione, presso la sede legale a Milano, in via G.B. Piranesi 10 ed occorrendo, in seconda convocazione, il giorno 26 giugno 2020, stessi luogo ed ora. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2019 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2019 nonché sulla proposta di revocare la delibera dell'assemblea del 29 aprile 2019 concernente la delega al consiglio di amministrazione ad attuare un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa alla delega all'acquisto delle azioni. In attesa della decisione dell'assemblea il consiglio di amministrazione ha deciso di sospendere l'operatività del piano.

Si riporta di seguito il calendario degli eventi societari dell'anno in corso che non si sono ancora tenuti.

DATA	EVENTO	OGGETTO
25.06.2020 (1 ^a CONV.) 26.06.2020 (2 ^a CONV.)	ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI	APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2019
28.09.2020	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	RELAZIONE SEMESTRALE AL 30.06.2020

Lo spostamento della data dell'assemblea determinato dall'emergenza sanitaria in atto, dovrebbe consentire di tenere l'assemblea con le modalità ordinarie nell'ottica di favorire la più ampia partecipazione degli azionisti. Tuttavia, qualora alla scadenza dei termini per la convocazione (30 giorni prima della data) non dovessero esserci le condizioni sanitarie o legali per tenere l'assemblea con modalità tradizionali, la stessa potrebbe tenersi con modalità alternative, ivi inclusa la partecipazione e l'espressione del diritto di voto esclusivamente mediante un rappresentante designato.

Nei termini previsti dalla normativa vigente la società provvederà a convocare ritualmente l'assemblea specificando le modalità attraverso le quali essa sarà tenuta; in pari data sarà messa a disposizione degli azionisti tutta la documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno presso la sede sociale e presso Borsa Italiana, nonché sul sito internet della società.

Fatti del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina, nel centro commerciale Latinafiori.

Il 7 gennaio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita di un compendio immobiliare a Latina, all'interno del centro commerciale Latinafiori, costituito da due unità ad uso commerciale, per complessivi mq. 2.700 circa oltre superfici accessorie. Il prezzo dell'intero compendio immobiliare è stato convenuto in 5,9 milioni di euro. In pari data sono stati inoltre sottoscritti due contratti preliminari di cessione a terzi di rami d'azienda relativi ad attività esercitate nel centro commerciale Latinafiori ed oggetto di affitto di ramo d'azienda. Il prezzo pattuito per le cessioni dei due rami d'azienda è stato pari a complessivi 0,6 milioni di euro. Le descritte operazioni sono state perfezionate il 6 marzo 2019 con la stipula dei contratti definitivi di vendita. L'effetto economico complessivo delle operazioni di cessione è positivo di circa 3 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali. Da un punto di vista finanziario i proventi delle cessioni hanno permesso di rimborsare debiti ipotecari per complessivi 1,2 milioni di euro.

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 che evidenziava un utile di 20.404.498,24 euro, destinando:

- il 5% pari a 1.020.224,91 euro a riserva legale;
- 9.640.409,26 euro a copertura delle perdite di esercizi precedenti;
- 8.168.534,38 euro a riserva per utili a nuovo;
- 1.575.329,69 euro alla distribuzione di un dividendo di euro 0,0020 al lordo delle ritenute di legge per ciascuna delle 787.664.845 azioni in circolazione.

Il dividendo è stato successivamente posto in pagamento a partire dal 22 maggio 2019, con stacco cedola il 20 maggio 2019, in conformità al calendario di Borsa Italiana e record date il 21 maggio 2019.

Piano di acquisto di azioni proprie

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato 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 finalità del programma è di dotare la Società di azioni proprie da utilizzare per:

- l'impiego delle stesse nel contesto di eventuali operazioni societarie, finanziarie o straordinarie, ivi incluse, a titolo meramente esemplificativo, operazioni di scambio, permuta, conferimento, acquisizioni, fusioni, scissioni, emissioni di obbligazioni o altri strumenti finanziari convertibili o convertendi in azioni, operazioni sul capitale o eventuali altre operazioni aventi ad oggetto le azioni della Società;
- o adempiere alle obbligazioni derivanti da eventuali programmi di distribuzione o assegnazione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni della Società (ovvero di opzioni o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto o l'obbligo di acquistare o sottoscrivere azioni della Società) ad amministratori, dipendenti e collaboratori della Società di sue società controllate o collegate ovvero, più in generale, per consentire alla Società di utilizzare le azioni proprie a servizio di eventuali piani di incentivazione azionaria approvati dalla Società o da sue società controllate o collegate.

L'autorizzazione richiesta prevede che gli acquisti siano effettuati ad un prezzo che sarà individuato di volta in volta, avuto riguardo alla modalità prescelta per l'effettuazione dell'operazione di acquisto e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge o regolamentari pro-tempore vigenti, fermo restando che tale prezzo in ogni caso non dovrà discostarsi in diminuzione o in aumento di oltre il 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dalle azioni ordinarie della Società nella seduta di borsa del giorno precedente al compimento di ogni singola operazione.

L'esecuzione degli acquisti sta avvenendo in conformità alla normativa vigente, in particolare a quanto previsto dall'art. 132 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 e dall'art. 144-bis del Regolamento approvato con Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, con le modalità operative stabilite dal Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. (divieto di abbinamento diretto delle proposte di negoziazione in acquisto con predeterminate proposte di negoziazione in vendita).

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Delegato UE n. 1052/2016 il numero di azioni acquistate giornalmente non può essere superiore al 25% del volume medio giornaliero negoziato, calcolato sulla base del volume medio giornaliero degli scambi nei 20 giorni di negoziazione precedenti ogni data di acquisto fatti salvi i casi eccezionali previsti dalle disposizioni normative o regolamentari o comunque dalle prassi ammesse CONSOB.



Il programma di acquisto autorizzato dall'assemblea degli azionisti, dovrà terminare entro il 20 ottobre 2020.

Il 1° agosto 2019, il Consiglio di amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. A seguito degli acquisti effettuati, al 31 dicembre 2019 Brioschi detiene n. 5.635.536 azioni proprie pari allo 0,72% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,082 euro per azione.

Cessazione degli obblighi di informativa mensile (c.d. "black list")

Il 2 agosto 2019 la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) ha disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Brioschi ai sensi dell'art. 114, comma 5, del Testo Unico della Finanza, in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. A seguito pertanto dell'operazione di risanamento e del rafforzamento patrimoniale perfezionatosi nel corso dell'esercizio 2018, la Società non è quindi più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

In sostituzione di tali obblighi, CONSOB ha richiesto alla Società di diffondere, a decorrere dalla relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019, nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali, nonché, laddove rilevanti, nei comunicati stampa aventi ad oggetto l'approvazione dei suddetti documenti contabili e di situazioni infrannuali relative al primo e terzo trimestre di ciascun esercizio, informazioni integrative relative a: (a) posizione finanziaria netta; (b) posizioni debitorie scadute ripartite per natura e connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori; (c) variazioni intervenute nei rapporti con parti correlate; (d) eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo Brioschi e (e) lo stato di implementazione di eventuali piani industriali.

Milanofiori Sviluppo

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 31.100 mq a Milanofiori Nord

Il 18 febbraio 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un nuovo fabbricato urbano su richiesta di un operatore internazionale che intende adibirlo a proprio *headquarter* (Accenture Campus@Milan). L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici per circa 4.000 addetti, di 15 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 31.100 mq di superficie lorda di pavimento, che sarà convenzionalmente denominato "U1". All'accordo quadro è stato allegato un contratto di locazione relativo all'edificio di futura realizzazione, sottoscritto nel mese di settembre 2019. Il contratto di locazione avrà una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni ed è sospensivamente condizionato all'effettiva ultimazione e consegna dell'immobile che dovrà avvenire entro il mese di ottobre 2021.

Sottoscrizione di un accordo per la realizzazione e la locazione di un edificio a uso uffici di 11.000 mq a Milanofiori Nord

Il 27 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto un accordo in base al quale si è impegnata a realizzare nel complesso di Milanofiori Nord un ulteriore fabbricato urbano su richiesta di un primario operatore finanziario internazionale, che intende condurlo in locazione.

L'accordo prevede la realizzazione di un immobile ad uso uffici di 13 livelli fuori terra (di cui 2 di parcheggi e locali tecnici), pari a circa 11.000 mq di slp, che sarà convenzionalmente denominato "U3". Le parti hanno inoltre sottoscritto un contratto di locazione relativo a circa 8.500 mq dell'edificio di futura realizzazione, che ha una durata di nove anni rinnovabile per ulteriori sei anni, con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile prevista entro il mese di settembre 2021, sospensivamente condizionato al rispetto del cronoprogramma dei lavori.

Sottoscrizione di un contratto di finanziamento di 129 milioni di euro per la realizzazione degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e ridefinizione dei termini della complessiva posizione debitoria esistente con BNL per 35,6 milioni di euro

Il 28 giugno 2019 la controllata Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto con BNL (che ha successivamente sindacato l'operazione) un contratto di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129 milioni di euro suddiviso in più linee, della durata di 48 mesi con eventuali possibilità di prolungamento, diretto a finanziare la realizzazione (compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie) dei due edifici della superficie complessiva di oltre 42.000 mq di slp denominati convenzionalmente "U1" e "U3", in fase di costruzione nel complesso Milanofiori Nord ad Assago.

Il finanziamento prevede nello specifico le seguenti linee di credito:

- linea di cassa per un importo fino a 85,5 milioni di euro per finanziare i costi di edificazione degli immobili (linea capex);
- linea di cassa per un importo fino a 16,5 milioni di euro per finanziare i correlati esborsi IVA (linea IVA);
- linea di cassa per un importo fino a 7 milioni di euro per finanziare gli oneri connessi all'operazione di finanziamento (linea oneri);
- linea di firma per un importo fino a 20 milioni di euro per l'emissione di eventuali fidejussioni bancarie a garanzia degli importi ricevuti a titolo di caparre/acconti da eventuali futuri promissari acquirenti degli immobili.

Contestualmente, in esecuzione dei precedenti accordi in essere, Brioschi, Milanofiori Sviluppo e Lenta Ginestra hanno ridefinito con BNL i termini di rimborso della loro esposizione complessivamente pari a circa 35,6 milioni di euro. Gli accordi hanno previsto un accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL e una previsione di rimborso in un'unica soluzione a 48 mesi. E' inoltre prevista la costituzione a favore di BNL di una garanzia ipotecaria di secondo grado sull'area di proprietà di Milanofiori Sviluppo con i relativi immobili in corso di edificazione.

Nel mese di dicembre 2019 Milanofiori Sviluppo ha sottoscritto quattro contratti di Interest Rate Cap con finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso d'interesse a valere sul 70% dell'esposizione che prevedono di fissare un tetto massimo ("Cap") pari a zero sulla componente variabile del tasso di interesse del finanziamento.

Milanofiori 2000

Cessione di un'area edificabile ed un manufatto in precario a Milanofiori Nord

Il 27 febbraio 2019 la controllata Milanofiori 2000 ha ceduto a Roadhouse S.p.A. un'area edificabile di circa 1.000 mq di superficie sulla quale insisteva un manufatto a suo tempo realizzato "in precario" con funzioni di Casa Campione, nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Il prezzo pagato dall'acquirente è pari a 1,6 milioni di euro e genera un margine consolidato di circa 0,5 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Pandemia di Covid-19

La pandemia di Covid-19 si è sviluppata in Cina a partire da gennaio 2020, allargandosi poi su scala globale nel corso del mese di febbraio. In Italia il Covid-19 ha avuto le sue prime manifestazioni epidemiche alla fine del mese di gennaio 2020. La Lombardia rimane tuttora la regione più colpita dall'epidemia, con progressiva diffusione in tutte le regioni d'Italia. Le misure poste in essere a tutela della salute pubblica, tra cui principalmente la limitazione della libertà di movimento, hanno originato una situazione di fermo per larghe parti dell'economia. Tutti i settori risultano fortemente colpiti con particolare menzione per il settore dei trasporti, turistico/alberghiero e dell'intrattenimento/ricreazione in genere. L'epidemia sta avendo un'evoluzione molto rapida con diffusione su larga scala anche alla maggior parte dei restanti paesi dell'Unione Europea e del mondo. Al momento è impossibile effettuare previsioni circa i possibili sviluppi, sebbene si inizino a intravedere i primi effetti delle misure di contenimento adottate.

Il Gruppo opera prevalentemente nell'ambito dell'area metropolitana di Milano in Lombardia, la regione - come sopra ricordato - ad oggi più colpita dall'epidemia di Covid-19. Nel seguito sono descritti i principali effetti che questo evento sta dispiegando sulla attività del Gruppo sino alla data della presente relazione.

Settore Immobiliare

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 con la finalità di contenimento della pandemia, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), stanno creando una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Il Gruppo sta infatti ricevendo comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra le altre, la sospensione dei canoni di locazione. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, le eventuali sospensioni che potrebbero essere concesse ai singoli conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento della propria attività, il Gruppo ha chiesto al sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili in oggetto (inclusa la sospensione nella rilevazione di alcuni parametri finanziari relativi a detti finanziamenti), per cui sono già in corso interlocuzioni. In particolare, con riferimento alle prime rate in scadenza al 21 marzo e al 31 marzo 2020, è stata condivisa una richiesta di sospensione delle stesse in attesa di definire nello specifico i termini delle menzionate moratorie.

Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità.

Settore Alberghiero

Il Gruppo gestisce la struttura alberghiera a marchio H2C presso il comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Il settore alberghiero ha accusato fortemente la situazione generale creatasi in Italia dalla seconda metà del mese di febbraio. 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 fortemente 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.

Sino alla data odierna si stima che per effetto dell'epidemia di Covid-19 l'attività alberghiera abbia consuntivato minori ricavi per circa 0,8 milioni di euro e un minore primo margine operativo lordo per circa 0,6 milioni di euro. Quanto riportato non tiene conto di eventuali sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente per i quali, alla data della presente comunicato stampa, è già stata presentata la relativa richiesta.

Settore Energia

Il settore di produzione e vendita di energia è impattato dalla minore attività del comparto conseguente la chiusura delle attività commerciali e ricreative e la riduzione delle attività degli uffici. La stagionalità del business nonché il fatto che l'attività nei due mesi più intensi dell'anno (gennaio e febbraio) è proceduta senza interruzioni dovrebbe mitigare gli effetti che non sono dunque ritenuti essere al momento significativi. Per quanto riguarda il futuro, sebbene si inizino a intravedere i primi effetti delle misure di contenimento adottate, rimane comunque al momento impossibile effettuare previsioni circa i possibili sviluppi dell'emergenza e, di converso, non vi è ancora piena visibilità delle misure che sia a livello nazionale che europeo verranno intraprese per fronteggiarla.

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, hanno un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Brioschi si relaziona.

Nel corso del 2019 la crescita globale è rimasta contenuta nonostante il commercio mondiale abbia ripreso a espandersi e vi siano stati segnali di attenuazione delle dispute tariffarie fra Stati Uniti e Cina. Le aspettative meno pessimistiche sulla crescita, favorite dall'orientamento accomodante tenuto nel corso dell'anno dalle banche centrali, hanno tuttavia sospinto i corsi azionari e agevolato un moderato recupero dei rendimenti a lungo termine.

Nell'area dell'euro l'attività economica è stata frenata dalla debolezza del settore manifatturiero con possibile coinvolgimento del comparto dei servizi. La Banca Centrale Europea ha ribadito nel corso del 2019 l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato al fine di sostenere l'inflazione.

Anche l'Italia ha risentito della debolezza del settore manifatturiero. Gli investimenti sono diminuiti, in particolare quelli in beni strumentali. L'incremento del reddito disponibile, anche grazie a una leggera crescita delle retribuzioni, ha tuttavia permesso di sostenere i consumi.

I mercati finanziari italiani hanno registrato un aumento dei rendimenti dei titoli di Stato nell'ultima parte dell'anno, in linea con una tendenza comune ad altri paesi dell'area dell'euro. Nel corso dell'ultimo trimestre i corsi azionari hanno beneficiato dell'attenuazione delle tensioni commerciali internazionali e della pubblicazione di dati macro-economici dell'area più favorevoli delle attese. Nel corso dei primi mesi del 2020 i mercati finanziari stanno invece risentendo fortemente delle incertezze derivanti dalle possibili evoluzioni della pandemia di "Covid-19" che si sta purtroppo diffondendo su scala globale.



Le condizioni di accesso al credito sono rimaste nel corso del 2019 nel complesso distese; il credito alle imprese si è tuttavia contratto (con maggiore intensità nel settore delle costruzioni), in linea con la debolezza della domanda, nonostante il costo medio dei prestiti si sia mantenuto su livelli contenuti.

Sino a poche settimane orsono, le proiezioni per il 2020 prevedevano una crescita contenuta dell'economia italiana, che si sarebbe rafforzata gradualmente nel corso degli esercizi successivi. Le previsioni nel breve termine riflettevano la maggiore debolezza del quadro internazionale, in parte compensata dalle politiche monetaria espansiva e dalle migliorate condizioni dei mercati finanziari italiani; nel medio-lungo termine erano invece attesi i positivi effetti del previsto aumento degli investimenti pubblici. Allo stato attuale, le menzionate possibilità, e al momento non prevedibili, evoluzioni della pandemia di Covid-19 generano condizioni di forte incertezza sia a livello di sistema economico italiano che internazionale. In ragione di ciò tutte le previsioni riportate nell'odierno comunicato potrebbero subire revisioni.

Rischio di liquidità

Nel corso del precedente esercizio si è sostanzialmente conclusa l'operazione di risanamento e rafforzamento finanziario e patrimoniale della Società e del Gruppo iniziata nel 2013. Nel mese di agosto 2019 l'autorità di controllo (CONSOB), ha dunque disposto il venir meno degli obblighi di informativa mensile relativi alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo in considerazione del superamento delle condizioni che li avevano determinati. La Società non è pertanto più compresa nell'elenco (c.d. "black list") degli emittenti soggetti ad obblighi di informativa mensile.

Nell'esercizio 2019 è continuato il trend positivo e sono stati conseguiti gli obiettivi prefissati.

Da un punto di vista operativo, la sottoscrizione di due importanti accordi per la costruzione e locazione di oltre 42.000 mq di slp ha permesso di avviare il completamento dello sviluppo del comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Sono inoltre proseguite le cessioni degli immobili secondari.

Sotto il profilo finanziario sono stati formalizzati gli accordi per il finanziamento integrale dei nuovi investimenti a Milanofiori Nord (per un importo complessivo fino a 129 milioni di euro, compresi imposte indirette, oneri, costi finanziari e garanzie). Contestualmente sono stati ridefiniti i termini dell'esposizione debitoria complessiva del Gruppo Brioschi verso l'istituto finanziatore BNL per oltre 36 milioni di euro con la previsione di una riduzione significativa dei tassi di interesse applicati e un rimborso integrale a 48 mesi che ha permesso, tra le altre, di spostare nel medio-lungo termine circa 6 milioni di euro di impegni finanziari, che diversamente sarebbero stati esigibili nel breve termine.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 7,5 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2019), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio della Società e del Gruppo.

Si evidenzia come la pandemia di Covid-19 (per cui si rimanda al precedente paragrafo "Pandemia di Covid-19" per maggiori informazioni) che sta attualmente colpendo l'Italia abbia peraltro generato quantomeno un temporaneo rallentamento nell'operatività del Gruppo a partire dalla seconda metà del mese di febbraio 2020. L'attuale emergenza, qualora protratta, potrebbe avere impatti significativi sulla operatività di alcuni settori del Gruppo, potenzialmente mitigabili dalle misure di sostegno in fase di definizione delle 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 la ridefinizione di alcune



scadenze con il sistema creditizio, utilizzando anche le misure a sostegno dell'economia e della liquidità delle imprese allo studio delle autorità competenti.

Eventi successivi al 31 dicembre 2019

Non si segnalano significativi eventi successivi al 31 dicembre 2019 con effetto sulle operazioni del Gruppo ad eccezione di quanto riportato al paragrafo "Pandemia di Covid-19".

Evoluzione prevedibile della gestione

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 possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate al paragrafo "Pandemia di Covid-19", 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, il Gruppo prevede di far fronte ai fabbisogni operativi e finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, nonché con le eventuali moratorie dei finanziamenti in essere concesse anche nell'ambito Covid-19 come misure di sostegno determinate dalle autorità competenti.

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 sono riportati di seguito:



Conto economico

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%

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 (1.004 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (644 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 le controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Immobiliare Camabo e Cascina Concorezzo.

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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	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	48.422	80	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%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	292.525	8.709	48.579	1.164	58.452	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	
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	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%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
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 2019 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2019	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
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%

ATTIVITA'	31 dic. 2019	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
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	45.836	80	114.561	100%
Crediti verso società correlate	40.182	0	34.288	5.894	0	40.182	100%
Altri crediti e altre attività finanziarie non correnti	4	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.433	0	102.933	51.730	80	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%
Altre 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%
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
TOTALE ATTIVITA'	180.977	1.240	111.012	51.887	111	164.250	91%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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%
Debiti per 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%
Debiti verso società correlate	0	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%
Debiti per 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%
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0	0%
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

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2019 non evidenzia alcuna posizione di natura finanziaria e previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Avuto riguardo ai debiti commerciali di Gruppo al 31 dicembre 2019 risultano scadute posizioni per complessivi 2.303 migliaia di euro (177 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente comunicato gli scaduti pagati successivamente il 31 dicembre 2019 ammontano a 640 migliaia 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 2019 residuano posizioni scadute per complessivi 78 migliaia di euro (quasi interamente riferibili a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) analogamente al 31 dicembre 2018.

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 2019 risultano rispettati tutti gli obblighi finanziari previsti contrattualmente.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2019 le disponibilità liquide pari a 7.511 migliaia di euro (19.194 migliaia di euro al 31 dicembre 2018), includono depositi bancari vincolati per complessivi 2 migliaia di euro (36 migliaia di euro al 31 dicembre 2018).

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 2019. 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, 14 aprile 2020

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 2019

	31 dic 2019	31 dic 2018
Ricavi da cessioni immobili merce	2.779	2.927
Ricavi da affitti	7.777	10.268
Ricavi per servizi e altri ricavi	9.991	39.799
Ricavi delle vendite e altri ricavi	20.547	52.994
Costo degli immobili merce venduti	(2.057)	(2.559)
Costi per servizi	(6.708)	(6.085)
Costi del personale	(3.351)	(2.480)
Altri costi operativi	(3.166)	(2.468)
Margine Operativo Lordo	5.265	39.402
Ammortamenti e svalutazioni	(5.687)	(5.162)
Margine Operativo Netto	(422)	34.240
Risultato da interessenze nelle partecipate	(226)	(2.200)
Risultato della gestione finanziaria	(6.195)	(6.229)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	(557)	0
Imposte	32	(8.666)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(7.368)	17.145
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	381	904
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(6.987)	18.049
di cui di pertinenza del Gruppo	(6.966)	18.017



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2019

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2019	31 dic 2018
Immobili, impianti e macchinari	21.100	21.106
Investimenti immobiliari	107.032	110.381
Partecipazioni	42.608	42.626
Rimanenze	90.004	77.847
Altre attività correnti e non correnti	22.588	21.159
(Altre passività correnti e non correnti)	(44.006)	(42.957)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	3.363
CAPITALE INVESTITO NETTO	239.326	233.525
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	92.492	101.499
Capitale e riserve di terzi	1.564	1.585
PATRIMONIO NETTO	94.056	103.084
(Disponibilità liquide)	(7.511)	(19.194)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	7.681	14.097
Debiti da leasing finanziari	2.756	2.355
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	1.326	(4.342)
Debiti verso banche	98.028	86.555
Debiti da leasing finanziari	36.558	38.360
Altre passività finanziarie	9.358	9.868
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	143.944	134.783
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	145.270	130.441
FONTI DI FINANZIAMENTO	239.326	233.525



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2019

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.368)	17.145
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	97	1.949
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	129	251
Oneri finanziari	7.191	7.414
Proventi finanziari da attività di investimento	(439)	(1.185)
Imposte sul reddito	(32)	8.666
Ammortamenti e svalutazioni	5.187	4.446
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	200	(227)
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	471	716
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	(3.003)	(36.874)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(10.997)	2.060
Decremento (incremento) delle attività correnti	(2.645)	(2.136)
Incremento (decremento) delle passività correnti	2.435	(9.425)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(686)	62
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(9.460)	(7.138)
Oneri finanziari corrisposti	(7.590)	(9.538)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>(704)</i>	<i>0</i>
Imposte sul reddito corrisposte	(2.090)	(479)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(19.140)	(17.155)
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>(704)</i>	<i>0</i>
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	0	7
Investimenti in attività materiali ed immateriali	(1.299)	(1.688)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(27)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	322	(220)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	6.440	85.529
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti	(60)	(975)
Disponibilità liquide da acquisizione H2C Gestioni	0	239
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	5.376	82.892
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi delle passività finanziarie	14.691	0
Decrementi delle passività finanziarie	(11.358)	(57.834)
Pagamento Dividendi	(786)	0
Acquisto azioni proprie	(466)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	2.081	(57.834)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	(11.683)	7.903
<i>di cui non ricorrenti</i>	<i>(704)</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo	19.194	11.291
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo	7.511	19.194

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2019

in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI						
Milanoferi Energia spa	4.609	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	25.359	
Milanoferi 2000 srl	14.282	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)		
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	18.891				25.359	
INVESTIMENTI IMMOBILIARI						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.766	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	141.085	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)		
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	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)		
Mairmai srl	6.700	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanoferi 2000 srl	34.234	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
Milanoferi 2000 srl	52.295	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	107.032					141.085
RIMANENZE						
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(3)	8.977	
Bright srl	7	Immobile a Pogliano (Milano)	Trading	(3)		
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)		
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)		
Bright srl	32	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	1.260	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milanoferi 2000 srl	263	Parcheggio a Milano	Trading	(3)		
Milanoferi 2000 srl	1.850	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	1.910	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	980	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	5.061	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	94.655	
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	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(1)		
Lenta Ginestra srl	3.110	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)		
Milanoferi 2000 srl	8.699	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanoferi 2000 srl	4.151	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Milanoferi Sviluppo srl	43.066	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)		
Mip 2 srl	1.221	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	89.997					103.632
TOTALE GENERALE	215.920					270.076

(1) Penzia al 31 dicembre 2019

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2019

(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

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2019

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)	45.818	4.177	17.210	21.387	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.221	12	149	161	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.609	491	2.064	2.555	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	52.295	2.427	27.149	29.576	finanziamento strutturato Tranche A	2029	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.607						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	45.888	2.405	36.026	38.431	leasing finanziario	2028	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.700	571	1.933	2.504	mutuo ipotecario	2023	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	43.066	0	14.565	14.565	mutuo ipotecario	2023	covenant (**)
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	0	34.958	34.958	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

(**) prossima misurazione prevista nel dicembre 2022.

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2019

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2019	31 dic 2018
Ricavi delle vendite e altri ricavi	4.496	40.166
Costi per servizi	(2.010)	(2.273)
Costi del personale	(1.483)	(1.364)
Altri costi operativi	(351)	(623)
Margine Operativo Lordo	652	35.906
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(592)	(385)
Margine Operativo Netto	60	35.521
Risultato da gestione delle partecipazioni	(1.322)	(4.133)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(129)	(730)
Risultato della gestione finanziaria	(1.162)	(1.849)
Proventi (Oneri) "non ricorrenti"	(604)	0
Imposte	36	(8.405)
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(3.121)	20.404
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(3)	40
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(3.124)	20.444

* Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2019

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2019	31 dic 2018
Immobili, impianti e macchinari	853	276
Investimenti immobiliari	4.824	4.908
Partecipazioni	114.561	114.582
Rimanenze	6.230	6.493
Altre attività correnti e non correnti	49.913	49.845
(Altre passività correnti e non correnti)	(35.637)	(17.586)
Attività non correnti detenute per la vendita e correlate passività	0	3.363
CAPITALE INVESTITO NETTO	140.744	161.881
PATRIMONIO NETTO	123.196	128.362
(Disponibilità liquide)	(2.995)	(15.044)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	4.178	8.681
Debiti da leasing finanziari	280	36
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(137)	(7.927)
Debiti verso banche	17.210	41.425
Debiti da leasing finanziari	475	21
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	17.685	41.446
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	17.548	33.519
FONDI DI FINANZIAMENTO	140.744	161.881



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2019

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2019	31 dic. 2018
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.121)	20.404
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	1.322	4.133
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	129	730
Proventi finanziari da attività di investimento	(246)	(493)
Oneri finanziari	2.012	2.346
Imposte sul reddito	(36)	8.405
Ammortamenti e svalutazioni	307	221
Accantonamenti (rilascio) fondi	13	72
Svalutazione magazzino	280	164
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	(3.003)	(36.874)
Decremento (incremento) delle rimanenze	(17)	(5)
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	(587)	(306)
Incremento (decremento) delle passività correnti	590	(4.850)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(25)	(104)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.382)	(6.157)
Oneri finanziari corrisposti	(2.624)	(4.870)
- di cui non ricorrente	(704)	0
Imposte sul reddito corrisposte	(1.883)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(6.889)	(11.027)
- di cui non ricorrente	(704)	0
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Proventi finanziari percepiti	0	0
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(186)	(1.670)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(27)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(2.766)	(16.314)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	6.440	85.529
Pagamento per trasferimento passività associate agli investimenti ceduti	(60)	(975)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	3.401	66.570
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	(5.258)	(51.078)
Variazione delle altre passività finanziarie	(2.051)	(204)
Acquisto di azioni proprie	(466)	0
Pagamento dividendi	(786)	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(8.561)	(51.282)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	(12.049)	4.261
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	15.044	10.783
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	2.995	15.044

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

Fine Comunicato n.0075-17

Numero di Pagine: 26