



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0075-4-2022	Data/Ora Ricezione 08 Aprile 2022 16:08:20	Euronext Milan
---	---	----------------

Societa' : BRIOSCHI
Identificativo : 160119
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 08 Aprile 2022 16:08:20
Data/Ora Inizio : 08 Aprile 2022 16:08:21
Diffusione presunta
Oggetto : Il CdA approva i risultati al 31 dicembre
2021 e convoca l'assemblea

Testo del comunicato

Vedi allegato.



COMUNICATO STAMPA

IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2021 E CONVOCA L'ASSEMBLEA

Risultati al 31 dicembre 2021:

Bilancio d'esercizio

- Il risultato operativo netto è negativo di 2,8 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 10,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 31,5 milioni di euro rispetto a 20,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari a 111,5 milioni di euro rispetto a 112,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Bilancio consolidato

- Il margine operativo lordo consolidato è negativo di 2,1 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- Il risultato complessivo consolidato è negativo di 7,7 milioni di euro rispetto a 10,9 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 221,3 milioni di euro rispetto a 177,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020.
- Il patrimonio netto consolidato è pari a 73,7 milioni di euro rispetto a 82,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2021 e convocazione dell'assemblea

Anche nel corso dell'esercizio 2021 la pandemia di Covid-19 ha avuto rilevanti ripercussioni sul Gruppo nei diversi settori di attività in cui opera.

Il progressivo allentamento delle restrizioni e delle limitazioni al normale svolgimento delle attività economiche, che ha registrato una decisa accelerazione a valle della stagione estiva anche grazie al positivo progredire della campagna vaccinale, ha permesso un graduale ritorno a condizioni di relativa normalità fino

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

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

al quarto trimestre dell'esercizio quando il rischio di eventuali recrudescenze del virus si è palesato in maniera decisa con l'avvento della variante Omicron.

Con riferimento al settore immobiliare, anche nel corso del 2021 le limitazioni imposte agli orari di apertura e/o alle modalità di funzionamento di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, nonché i provvedimenti di interruzione e/o limitazione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno dunque creato situazioni di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Anche nell'esercizio in esame il Gruppo ha pertanto ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che hanno richiesto, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. Dall'inizio della pandemia e sino alla data odierna sono stati sottoscritti accordi che prevedono sconti e/o riduzioni di canoni, per complessivi 4,6 milioni di euro (di cui 3,3 milioni di euro sottoscritti nel corso del 2021), senza considerare per i periodi futuri eventuali quote variabili. Sulla base degli elementi di valutazione ad oggi disponibili, in ragione del progressivo ritorno ad una situazione relativa di normalità conseguente il termine dello stato di emergenza sanitaria avvenuto il 31 marzo 2022, non sono attese ulteriori concessioni di entità significativa.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha ottenuto l'estensione sino al 30 giugno 2021 delle moratorie relative al finanziamento strutturato ed al contratto di lease back della piazza commerciale di Milanofiori Nord della controllata Milanofiori 2000 (i finanziamenti hanno ripreso la normale operatività nel corso del terzo trimestre) nonché la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie della Capogruppo. Inoltre, sempre in ottica di presidio finanziario, nel corso del periodo in esame la Capogruppo ha perfezionato il rifinanziamento, tramite un'operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di proprietà a Latina per complessivi 4,9 milioni di euro e ottenuto un finanziamento di liquidità per complessivi 5 milioni di euro, garantito da ipoteche su immobili di proprietà nonché da una fidejussione dell'azionista di controllo Bastogi.

Le cessioni di immobili minori hanno anch'esse contribuito positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario. Nel mese di luglio 2021 la prevista cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, nonostante la pandemia e la dinamica dei prezzi delle materie prime, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegne ai conduttori perfezionatesi, sostanzialmente in linea con i tempi previsti, tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è verosimilmente atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno dispiegato riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. Le limitazioni e i vincoli di movimento e circolazione delle persone, sia a livello nazionale che internazionale, nonché il ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno infatti significativamente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. La struttura, a parte una breve parentesi nei mesi di settembre e ottobre del 2020, è rimasta chiusa sino alla riapertura avvenuta alla fine del mese di agosto 2021; nel frattempo sono stati effettuati dei lavori di ammodernamento degli spazi comuni (hall e ristorante) e di alcuni impianti tecnologici. Il ritorno a volumi di attività ante pandemia che la struttura alberghiera stava progressivamente consuntivando tra il terzo ed il quarto trimestre 2021, interrottosi con il sopravvenire della c.d. variante Omicron, è ora atteso nel corso del 2022 anche grazie al contributo che i nuovi edifici ad uso uffici "U1" e "U3" potranno apportare in termini di nuova clientela.

Per quanto riguarda gli effetti economici conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 31 dicembre 2021, ha consuntivato minori ricavi

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

rispetto alla situazione ante pandemia (assumendo il 2019 come comparativo) per complessivi 7,2 milioni di euro (di cui 3,8 milioni di euro di competenza del 2021), con conseguente riduzione del margine operativo lordo di complessivi 4,3 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza (di cui 2,2 milioni di euro di competenza del 2021). Nell'ambito del comparto immobiliare, come già sopra richiamato, dall'inizio dell'emergenza sanitaria fino al 31 dicembre 2021 sono stati perfezionati accordi con alcuni conduttori che hanno previsto concessioni, nella forma di sconti e/o riduzioni di canone, per complessivi 4,6 milioni di euro, i cui effetti economici, già rilevati nel conto economico dall'inizio della pandemia sino al 31 dicembre 2021, ammontano a 1,4 milioni di euro (di cui 0,5 milioni di euro di competenza 2021).

A livello complessivo, i ricavi consolidati si riducono di circa 1,1 milioni di euro passando da 14,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a 13 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La riduzione dei ricavi derivanti dalle cessioni di immobili merce (1,8 milioni di euro) è stata solo parzialmente compensata dall'incremento dei ricavi del settore Energia (0,8 milioni di euro).

Il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2021 è negativo di 2,1 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione riflette il margine negativo derivante dalla cessione dell'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna) pari a 1 milione di euro.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 4,4 milioni di euro rispetto a 5,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La riduzione è riconducibile a minori svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro e, per la parte residua, al completamento del processo di ammortamento di alcuni beni del comparto alberghiero.

La gestione finanziaria registra un passivo pari a 5,1 milioni di euro sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020, anche in ragione delle sospensioni ottenute dal sistema creditizio sui rimborsi delle quote in linea capitale dei principali.

Le imposte sul reddito sono positive di 2,1 milioni di euro (positive di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2020) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita.

Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo, negativo di 7,7 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio pari a 2,1 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2021 ammonta a 73,7 milioni di euro (di cui 73,6 milioni di euro di pertinenza del Gruppo) rispetto a 82,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020 (di cui 81,3 milioni di euro di pertinenza del Gruppo). La riduzione del patrimonio netto di pertinenza del Gruppo è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio mentre il patrimonio netto consolidato riflette il deconsolidamento degli interessi di minoranza della controllata Camabo Bologna, oggetto di cessione a terzi nel mese di luglio 2021.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 221,3 milioni di euro rispetto a 177,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. L'incremento è principalmente riconducibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (43,2 milioni di euro).

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 6,4 milioni di euro rispetto a 26,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette (i) la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Capogruppo (complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021), classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine per 14,7 milioni di euro, (ii) il rifinanziamento, tramite una operazione di vendita e retro-locazione, di una porzione dell'immobile di Latina per complessivi 4,9 milioni di euro, nonché (iii) il finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro ottenuto dalla Capogruppo nel mese di luglio 2021, anch'esso riflesso nelle disponibilità liquide con corrispondente miglioramento della posizione finanziaria netta a breve termine.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti Colliers, Yard e Kroll, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 385 milioni di euro, rispetto ad un valore di 318 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento rispetto all'esercizio

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

precedente è principalmente attribuibile alle attività di valorizzazione delle aree di sviluppo svolte nel corso dell'anno.

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo netto negativo di 2,8 milioni di euro rispetto a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento è principalmente attribuibile a minori accantonamenti di competenza dell'esercizio nonché a minori svalutazioni di beni immobiliari. La gestione delle partecipazioni registra un risultato netto positivo di 0,8 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento è principalmente riconducibile alle minori svalutazioni di alcune società partecipate di natura immobiliare in ragione dell'andamento dei rispettivi NAV (Net Asset Value) che al 31 dicembre 2020 riflettevano sia gli andamenti economici negativi di alcune società che la contrazione dei valori di mercato degli immobili di proprietà, anche a seguito della fase più critica dell'emergenza sanitaria da covid-19. Il valore positivo dell'esercizio in esame (0,8 milioni di euro) è costituito da rivalutazioni di partecipazioni per 1,8 milioni di euro, riconducibili principalmente alla controllata Milanofiori 2000 in ragione del positivo andamento del NAV della società nel corso del 2021, al netto degli oneri derivanti dalla cessione della partecipazione in Camabo Bologna pari a 1 milione di euro. La gestione finanziaria registra un passivo di 1 milione di euro rispetto a 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è principalmente attribuibile al maggiore indebitamento nei confronti del sistema creditizio. Le imposte sul reddito sono positive di 2,4 milioni di euro (positive di 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 0,7 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto a 10,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari a 111,5 milioni di euro, rispetto a 112,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è pari a 31,5 milioni di euro rispetto a 20,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020. La variazione è principalmente attribuibile ai flussi di cassa negativi connessi alla gestione operativa della Società nonché al supporto finanziario prestato alle società controllate nel corso dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta a breve termine è invece pari a 3,9 milioni di euro rispetto a 20,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020. Il miglioramento riflette principalmente la formalizzazione della sospensione degli obblighi di pagamento relativi alle linee chirografarie della Società (complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021), classificate come esigibili entro l'esercizio successivo al 31 dicembre 2020 e ora riportate nel medio lungo termine per 14,7 milioni di euro.

Il consiglio di amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti il giorno 19 maggio 2022 in prima convocazione alle ore 10.30, presso gli uffici di Milano, piazza della Conciliazione 1 ed occorrendo, in seconda convocazione il 20 maggio 2022, 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 2022" saranno rese disponibili nei tempi previsti 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 2021 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulla risoluzione anticipata consensuale dell'incarico di revisione attribuito a PricewaterhouseCooper S.p.A. e, conseguentemente sulla nomina di un nuovo revisore legale, sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2021 mentre, in sede straordinaria, su alcune lievi modifiche statutarie per tenere conto delle norme in vigore sulle c.d. "quote di genere".

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

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

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

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 5 maggio 2021 tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 10.696.759.

Rinnovo nomine organi societari

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 si è concluso il mandato del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

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

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

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

Camabo Bologna è una società veicolo, proprietaria di un terreno a destinazione agricola di circa 180 ettari



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

situato nel Comune di Castel Maggiore (Bologna).

Il 5 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto a terzi l'intera partecipazione posseduta nella società, pari al 51% del capitale sociale, per un corrispettivo pari a 3 milioni di euro. Da un punto di vista economico la cessione ha generato nel bilancio consolidato un margine negativo di 1 milione di euro. Gli effetti finanziari dell'operazione sono stati invece positivi di 2,7 milioni di euro.

Accensione di un finanziamento ipotecario di liquidità

Il 29 luglio 2021 la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto un finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5 milioni di euro. Il finanziamento ha durata 48 mesi, prevede un tasso di interesse variabile pari all'Euribor 6 mesi maggiorato di uno *spread* di 525 *basis point* ed è garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di S. Cesarea Terme e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Il rimborso è previsto per il 70% alla scadenza del 42° mese e per il restante 30% alla scadenza finale. È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili U1 e U3. Il finanziamento è infine garantito anche da una fidejussione rilasciata dall'azionista di controllo Bastogi Spa.

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 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3", realizzati sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso entro la fine del mese di giugno 2022.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre in via di completamento, seppur con le difficoltà derivanti dalla situazione sanitaria in corso, le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

Camabo e Infrafin

Camabo detiene la partecipazione in Infrafin (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 325.500 mq di superficie lorda, situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud. In occasione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Rozzano divenuto efficace dal mese di marzo 2013, Infrafin ha avviato un processo di dialogo operativo con gli interlocutori interessati (i responsabili dell'ufficio tecnico del Comune, gli urbanisti estensori del master plan, le realtà attive sul territorio della Società Agricola Sant'Alberto) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, allo scopo di riprogettare in maniera condivisa lo sviluppo dell'area. Il risultato degli incontri è un progetto innovativo di ampio respiro, che prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione abitativa e insieme agricola del territorio, nell'ambito di un disegno complessivo e di riqualificazione e valorizzazione ambientale, come l'avvio di coltivazioni tipicamente locali gestite con metodi naturali da inserire in filiere dirette di produzione.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Il 30 maggio 2017 Infrafin ha presentato un'istanza volta ad avviare il procedimento di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che prevede l'insediamento delle potenzialità edificatorie sopra indicate. Nel corso di tutto il 2019 e fino ad oggi sono proseguite le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori pubblici coinvolti, tra cui il Comune di Rozzano, l'Ente Città metropolitana di Milano e il Parco Agricolo Sud Milano. Nelle more di tali attività è scaduto il Documento di Piano del PGT del marzo 2013 e il Comune di Rozzano ha conseguentemente avviato un procedimento di variante urbanistica al PGT con delibera del 13 novembre 2019, richiedendo ai soggetti interessati la presentazione di suggerimenti e proposte e assegnando al Centro Studi PIM, nel mese di gennaio 2020, l'incarico per la redazione degli atti costituenti la variante al PGT. In attesa della formazione e dell'approvazione della variante è stato avviato un dialogo con il Comune e il PIM per l'inserimento del settore nord dell'area Infrafin, che costituisce di fatto il completamento dell'intervento dell'attuale Milanofiori, all'interno del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, strumento urbanistico che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano. Nel mese di luglio 2021 il menzionato Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento è stato approvato consentendo in via anticipata ad Infrafin di sviluppare il settore nord dell'area per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Rischio di liquidità

Anche nel corso del 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria, terminata il 31 marzo 2022, 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 continuato a causare un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni stimabili, per l'esercizio 2021, in oltre 2 milioni di euro.

Per contrastare, almeno sotto il profilo finanziario, la situazione appena descritta, il Gruppo ha richiesto, con riferimento ai principali finanziamenti, un'estensione delle moratorie. La controllata Milanofiori 2000 ha formalizzato con il sistema creditizio una estensione, sino al 30 giugno 2021, delle moratorie relative al rimborso delle quote capitale sia del finanziamento strutturato (con annessa sospensione della verifica del parametro *Debt Service Covered Ratio*) che del contratto di *lease back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord. Nel mese di marzo 2022, a seguito di interlocuzioni già iniziate nel secondo semestre del 2021, Milanofiori 2000 ha presentato alle banche creditrici una richiesta di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi derivanti dai sopra menzionati finanziamenti, al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. Tale richiesta, tra l'altro, è supportata dalla capogruppo Brioschi che, di concerto con la controllante Bastogi, ha dato la propria disponibilità ad un rimborso anticipato parziale della sua esposizione finanziaria. Allo stato attuale le controparti bancarie hanno manifestato la disponibilità ad accogliere la richiesta; in particolare un istituto di credito, che rappresenta una quota rilevante dell'esposizione finanziaria di Brioschi e di Milanofiori 2000, ha confermato in via definitiva l'avvenuta delibera favorevole alle richieste di Milanofiori 2000 (comunque soggetta all'approvazione dell'altro istituto componente il pool del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000).

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Nel corso dell'esercizio in esame la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha invece formalizzato la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 delle linee chirografarie oggetto di consolidamento che ammontano a complessivi 21,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

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

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

Le cessioni di immobili minori hanno anch'esse contribuito positivamente alla copertura del fabbisogno finanziario nel corso dell'esercizio. Nel mese di luglio 2021 la cessione di un'area di proprietà a Castel Maggiore (Bologna), effettuata tramite la cessione della partecipazione in Camabo Bologna, ha generato un flusso di cassa positivo di 2,7 milioni di euro.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo immobiliare, è stata completata l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord con consegna ai conduttori perfezionatasi agli inizi del mese di dicembre 2021 per quanto riguarda l'edificio "U3" e nel mese di febbraio 2022 per l'edificio "U1", ma con effetto retroattivo del contratto di locazione a dicembre 2021, quindi in linea con i tempi previsti. Sono attualmente in stato avanzato trattative in esclusiva con un importante operatore internazionale per la cessione dei menzionati immobili, il cui perfezionamento è atteso verosimilmente entro la fine del mese di giugno 2022.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria hanno dispiegato riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità. L'albergo di Milanofiori Nord ha infatti ripreso l'attività solo alla fine del mese di agosto con tutte le incertezze conseguenti lo stato di pandemia. Nel corso del 2021 la contrazione dei ricavi del comparto alberghiero, pari a 3,8 milioni di euro rispetto ad una situazione ante pandemia, ha generato una contrazione dei flussi di cassa operativi netti per circa 2,2 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

In tutto questo periodo il Gruppo ha fronteggiato e continua a fronteggiare 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.

Il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 (lo stato di emergenza sanitaria è terminato il 31 marzo 2022) ha condizionato, e sta condizionando, l'andamento delle diverse attività operative, generando una situazione di tensione finanziaria; ciò nonostante, alla data della presente relazione il Gruppo ha rispettato tutti gli impegni verso il sistema creditizio.

In tale contesto, il mancato perfezionamento delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" entro l'estate avrebbe un impatto sulla situazione finanziaria della Capogruppo e del Gruppo tale da rappresentare una significativa incertezza in grado di far sorgere dubbi sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale.

A tale proposito, occorre tuttavia rilevare che diversi elementi relativi all'avanzato stato del processo ed alle interlocuzioni con la controparte, portano a una ragionevole aspettativa che l'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" possa concludersi nella prima metà del 2022.

In ragione (i) dei risultati operativi e finanziari conseguiti, (ii) dei flussi di cassa previsti dai piani aziendali derivanti dalle menzionate cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria e dalla controllante Bastogi, (iii) delle attuali disponibilità liquide (pari a 6,6 milioni di euro su base consolidata al 31 dicembre 2021, di cui 1,9 milioni di euro relativi alla Capogruppo) nonché (iv) delle consolidate relazioni con il sistema bancario, gli amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere i bilanci consolidato e d'esercizio al 31 dicembre 2021.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Eventi successivi al 31 dicembre 2021

Milanofiori Sviluppo s.r.l.

Ultimata la consegna ai tenant di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3", realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi tenant nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione a terziario e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità di questa asset class. L'edificio U1, di circa 31.650 mq di GIA (Gross Internal Area) distribuiti su 15 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold e Well V2 Gold, è stato consegnato ad Accenture S.p.A. L'edificio U3, di circa 11.400 mq di GIA distribuiti su 13 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici), certificato Leed® Gold, è stato consegnato a Diamante RE Srl società interamente controllata da BNP Paribas S.A.

Infrafin

Progetto Milanofiori Sud - Presentazione del Piano Integrato d'Intervento relativo al settore nord per complessivi massimi 96.000 mq di superficie lorda di pavimento

Si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con le incertezze e le limitazioni meglio evidenziate in altre sezioni del presente comunicato, nel corso del 2022 proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. Procederanno le attività finalizzate alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, al momento prevista entro il 30 giugno 2022. Proseguiranno inoltre le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto con destinazione uffici e residenziale, nonché le attività di ricomercializzazione delle ultime residue unità immobiliari non locate, modulando gli investimenti in relazione alle effettive disponibilità finanziarie.

Proseguirà, infine, per il comparto di Milanofiori Sud, il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo in via anticipata del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento e della successiva presentazione progetto di Piano Integrato d'Intervento avvenuta nel mese di marzo 2022.

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

Anche il settore Energia proseguirà le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dalle cessioni immobiliari, dall'attività operativa, di investimento e finanziaria nonché quelli rinvenibili dalla controllante Bastogi.



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 2021 e del 2020 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2021	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.359	129	0	101	230	2%
Altri ricavi e proventi	650	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	43.476	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.381)	0	0	(1.116)	(1.116)	81%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.616)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.016)	(373)	(670)	(1.568)	(2.611)	43%
Costi per godimento beni di terzi	(87)	(54)	0	0	(54)	62%
Costi per il personale	(2.781)	0	0	(742)	(742)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.278)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(3.236)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(6.563)	(298)	(663)	(3.326)	(4.287)	65%
Risultato da partecipazioni	(167)	0	(167)	0	(167)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(89)	0	(89)	0	(89)	100%
Proventi finanziari	708	27	146	23	196	28%
Oneri finanziari	(5.772)	0	0	(61)	(61)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(11.883)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	37%
Imposte dell'esercizio	2.097	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(9.786)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	45%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(9.786)	(271)	(773)	(3.364)	(4.408)	45%

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

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.017 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (670 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (373 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.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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					Incidenza % sulla voce di bilancio
	31 dic. 2020	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 dell'esercizio	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%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2021 e 2020 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2021	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	18.965	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	98.448	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	615	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.633	0	42.529	104	42.633	100%
Crediti verso società correlate	6.022	0	6.022	0	6.022	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.912	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	2.899	0	0	0	0	0%
Totale	172.494	0	48.551	104	48.655	28%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	155.071	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.019	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	15.882	14.432	156	1.294	15.882	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.202	7	0	0	7	0%
Disponibilità liquide	6.554	0	0	0	0	0%
Totale	182.745	14.439	156	1.324	15.919	9%
TOTALE ATTIVITA'	355.239	14.439	48.707	1.428	64.574	18%

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	0%
Investimenti immobiliari	105.085	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	627	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.786	0	42.696	90	42.786	100%
Crediti verso società correlate	5.673	0	5.642	31	5.673	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	944	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.051	0	0	0	0	0%
Totale	177.877	0	48.338	121	48.459	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	118.227	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.357	0	0	29	29	1%
Altri crediti verso società correlate	14.329	12.977	168	1.184	14.329	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.180	6	0	0	6	0%
Disponibilità liquide	3.345	0	0	0	0	0%
Totale	141.455	12.983	168	1.213	14.364	10%
TOTALE ATTIVITA'	319.332	12.983	48.506	1.334	62.823	20%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2021	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(26.805)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.603)	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.785)	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	73.594	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	138	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	73.732	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Debiti verso banche	170.304	0	0	0	0%
Passività da leasing	39.177	0	0	149	0%
Fondi rischi ed oneri	5.197	0	3.220	0	62%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.583	0	0	353	22%
Passività per imposte differite	1.343	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	8.499	0	0	0	0%
Totale	226.103	0	3.220	502	2%
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti verso banche	11.281	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.247	0	0	313	10%
Debiti commerciali	30.099	0	0	1.630	5%
Debiti tributari	1.421	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	4.146	2.367	1.290	489	100%
Altri debiti e passività correnti	5.210	0	0	1.168	22%
Totale	55.404	2.367	1.290	3.600	13%
TOTALE PASSIVITA'	281.507	2.367	4.510	4.102	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	355.239	2.367	4.510	4.102	3%

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2021 e 2020 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	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	1.192	115	403	0	25	543	46%
Altri ricavi e proventi	82	0	59	0	0	59	72%
Variazioni delle rimanenze	90	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.044)	(299)	(42)	(340)	(599)	(1.280)	63%
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(21)	0	0	0	(21)	68%
Costi per il personale	(1.402)	0	0	0	(645)	(645)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(330)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(339)	0	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(2.782)	(205)	420	(340)	(1.220)	(1.345)	48%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.851	0	1.240	611	0	1.851	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(106)	0	(17)	(89)	0	(106)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	(1.071)	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	219	6	66	146	0	218	100%
Oneri finanziari	(1.224)	0	(128)	0	(8)	(136)	11%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.113)	(199)	1.581	328	(1.228)	482	-15%
Imposte dell'esercizio	2.400	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(713)	(199)	1.581	328	(1.228)	482	-68%

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2020	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	1.211	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%
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) DELL'ESERCIZIO	(10.697)	(188)	(6.365)	(359)	(1.227)	(8.139)	76%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2021	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	561	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.463	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	4	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.847	0	69.142	46.601	104	115.847	100%
Crediti verso società correlate	35.919	0	29.897	6.022	0	35.919	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.826	0	99.039	52.623	104	151.766	94%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.900	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	149	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	10.119	1.119	8.777	138	85	10.119	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.741	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.928	0	0	0	0	0	0%
Totale	19.837	1.124	8.777	138	86	10.125	51%
TOTALE ATTIVITA'	180.663	1.124	107.816	52.761	190	161.891	90%

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	36.166	0	30.524	5.642	0	36.166	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
Totale	153.724	0	96.588	51.632	90	148.310	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	157	158.532	92%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2021	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	(2.834)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	110	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	111.518	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	19.619	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.884	0	0	0	149	149	2%
Fondi rischi ed oneri	4.412	0	0	3.320	0	3.320	75%
Fondo trattamento di fine rapporto	663	0	0	0	314	314	47%
Passività per imposte differite	3.591	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	155	0	0	0	0	0	0%
Totale	36.324	0	0	3.320	463	3.783	10%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	6.601	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	844	0	0	0	145	145	17%
Debiti commerciali	403	0	0	0	2	2	0%
Debiti tributari	260	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.256	385	20.876	835	160	22.256	100%
Altri debiti e passività correnti	2.457	0	0	0	636	636	26%
Totale	32.821	385	20.876	835	943	23.039	70%
TOTALE PASSIVITA'	69.145	385	20.876	4.155	1.406	26.822	39%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	180.663	385	20.876	4.155	1.406	26.822	15%

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%



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

Con riferimento ai debiti commerciali di Gruppo, al 31 dicembre 2021 risultano scadute posizioni per complessivi 3,5 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 odierna gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2021 ammontano a 1,7 milioni di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto riguarda i debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2021 residuano posizioni scadute per un milione di euro (0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente 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 2021 i suddetti parametri non hanno evidenziato criticità.



Si segnala altresì che al 31 dicembre 2021 le disponibilità liquide sono pari a 6.554 migliaia di euro (3.345 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), includono depositi bancari vincolati per complessivi 598 migliaia di euro (5 migliaia di euro al 31 dicembre 2020). Vi sono inoltre tra le altre attività finanziarie correnti, disponibilità liquide vincolate pari a 1.600 migliaia di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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

Si allegano di seguito i principali elementi relativi alla situazione patrimoniale, finanziaria, economica civilistica e consolidata di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2021. 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, 8 aprile 2022

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 2021

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2021	31 dic 2020
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	3.405
Ricavi da affitti	7.285	7.341
Ricavi per servizi e altri ricavi	4.158	3.378
Ricavi delle vendite e altri ricavi	13.009	14.124
Costo degli immobili merce venduti	(1.458)	(3.196)
Costi per servizi	(6.349)	(5.560)
Costi del personale	(2.781)	(2.732)
Altri costi operativi	(4.566)	(3.860)
Margine Operativo Lordo	(2.145)	(1.224)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.418)	(5.548)
Margine Operativo Netto	(6.563)	(6.772)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(256)	(213)
Risultato della gestione finanziaria	(5.064)	(5.227)
Imposte	2.097	131
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(9.786)	(12.081)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.066	1.147
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(7.720)	(10.934)
di cui di pertinenza del Gruppo	(7.719)	(10.917)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2021

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2021	31 dic 2020
Immobili, impianti e macchinari	18.965	19.711
Investimenti immobiliari	98.448	105.085
Partecipazioni	42.633	42.786
Rimanenze	155.071	118.227
Altre attività correnti e non correnti	31.957	28.566
(Altre passività correnti e non correnti)	(52.014)	(53.900)
CAPITALE INVESTITO NETTO	295.060	260.475
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	73.594	81.313
Capitale e riserve di terzi	138	1.547
PATRIMONIO NETTO	73.732	82.860
(Disponibilità liquide)	(6.554)	(3.345)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	11.281	28.906
Debiti da leasing finanziari	3.247	2.762
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	6.374	26.723
Debiti verso banche	170.304	106.497
Debiti da leasing finanziari	39.177	36.415
Altre passività finanziarie	5.473	7.980
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	214.954	150.892
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	221.328	177.615
FONTI DI FINANZIAMENTO	295.060	260.475

**Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2021**

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2021	31 dic. 2020
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.786)	(12.081)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	167	(178)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	89	391
Oneri finanziari	5.772	5.777
Proventi finanziari da attività di investimento	(708)	(550)
Imposte sul reddito	(2.097)	(131)
Ammortamenti e svalutazioni	4.278	4.464
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	452	1.437
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	(947)	499
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	1.024	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	(37.886)	(29.925)
Decremento (incremento) delle attività correnti	(1.602)	(6.654)
Incremento (decremento) delle passività correnti	5.171	9.771
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(2.497)	(292)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(38.570)	(27.472)
Oneri finanziari corrisposti	(5.927)	(4.844)
Imposte sul reddito corrisposte	(133)	(149)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(44.630)	(32.465)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali ed immateriali	(249)	(585)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	(13)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(408)	(100)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori	2.711	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	2.041	(685)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi delle passività finanziarie	53.176	29.026
Decrementi delle passività finanziarie	(6.128)	(1.030)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie	(1.250)	1.250
Acquisto azioni proprie	0	(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	45.798	28.984
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette	3.209	(4.166)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	3.345	7.511
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	6.554	3.345

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 2021

Valori 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	3.916	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.559
Milanofiori 2000 srl	13.121	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	17.037				24.559
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.597	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	130.629
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.962	Immobilabile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	31.813	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.154	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	98.448				
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobilabile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.274
Bright srl	306	Immobilabile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobilabile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobilabile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobilabile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobilabile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobilabile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobilabile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobilabile 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	294	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.700	Immobilabile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobilabile 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	4.731	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
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	9.338	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.170	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.928	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.045	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	113.666	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	686	Immobilabile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	652	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	155.064				229.521
TOTALE GENERALE	270.549				384.709

(1) Perizia al 31 dicembre 2021

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2021

(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

1907

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2021

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)	47.430	6.599	14.668	21.267	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.731	0	4.951	4.951	mutuo ipotecario	2025	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.093						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.504	489	3.779	4.268	leasing finanziario	2027	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	686	14	122	136	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.916	501	1.562	2.063	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.154	2.512	25.980	28.492	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.461						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	42.335	2.305	34.832	37.137	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.962	605	1.326	1.931	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	113.666	1.048	85.787	86.835	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.338	0	35.908	35.908	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.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2021

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2021	31 dic 2020
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.274	1.334
Costi per servizi	(2.044)	(1.891)
Costi del personale	(1.402)	(1.404)
Altri costi operativi	(370)	(800)
Margine Operativo Lordo	(2.542)	(2.761)
Ammortamenti e svalutazioni	(240)	(736)
Margine Operativo Netto	(2.782)	(3.497)
Risultato da gestione delle partecipazioni	780	(6.438)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(106)	(522)
Risultato della gestione finanziaria	(1.005)	(620)
Imposte	2.400	380
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(713)	(10.697)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(10)	3
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(723)	(10.694)

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2021

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2021	31 dic 2020
Immobili, impianti e macchinari	561	637
Investimenti immobiliari	8.463	4.740
Partecipazioni	115.847	112.144
Rimanenze	5.900	5.810
Altre attività correnti e non correnti	46.365	46.724
(Altre passività correnti e non correnti)	(34.146)	(37.241)
CAPITALE INVESTITO NETTO	142.990	132.814
PATRIMONIO NETTO	111.518	112.241
(Disponibilità liquide)	(1.928)	(548)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	6.601	22.101
Passività da leasing	844	296
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.917	20.249
Debiti verso banche	19.619	0
Passività da leasing	7.884	324
Altre passività finanziarie	52	0
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	27.555	324
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31.472	20.573
FONTI DI FINANZIAMENTO	142.990	132.814

**Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2021**

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2021	31 dic. 2020
ATTIVITA' OPERATIVA		
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)	(10.697)
(Ripristini) svalutazioni nette di partecipazioni	(1.851)	6.438
(Ripristini) svalutazioni nette di crediti finanziari	106	522
Proventi finanziari da attività di investimento	(219)	(243)
Oneri finanziari	1.224	863
Imposte sul reddito	(2.400)	(380)
Ammortamenti e svalutazioni	330	316
Accantonamenti (rilascio) fondi	47	513
Svalutazione magazzino	(90)	420
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	1.071	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti	294	(880)
Incremento (decremento) delle passività correnti	(631)	707
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie	(120)	55
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.952)	(2.366)
Oneri finanziari corrisposti	(1.693)	(14)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(4.645)	(2.380)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali	(4)	(11)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni	2.749	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti	(5.220)	(330)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(2.475)	(341)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Variazioni delle passività verso istituti finanziari	8.906	(134)
Variazione delle altre passività finanziarie	(406)	670
Acquisto di azioni proprie	0	(262)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	8.500	274
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette	1.380	(2.447)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio	548	2.995
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio	1.928	548

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

Fine Comunicato n.0075-4

Numero di Pagine: 26