



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

116° Esercizio

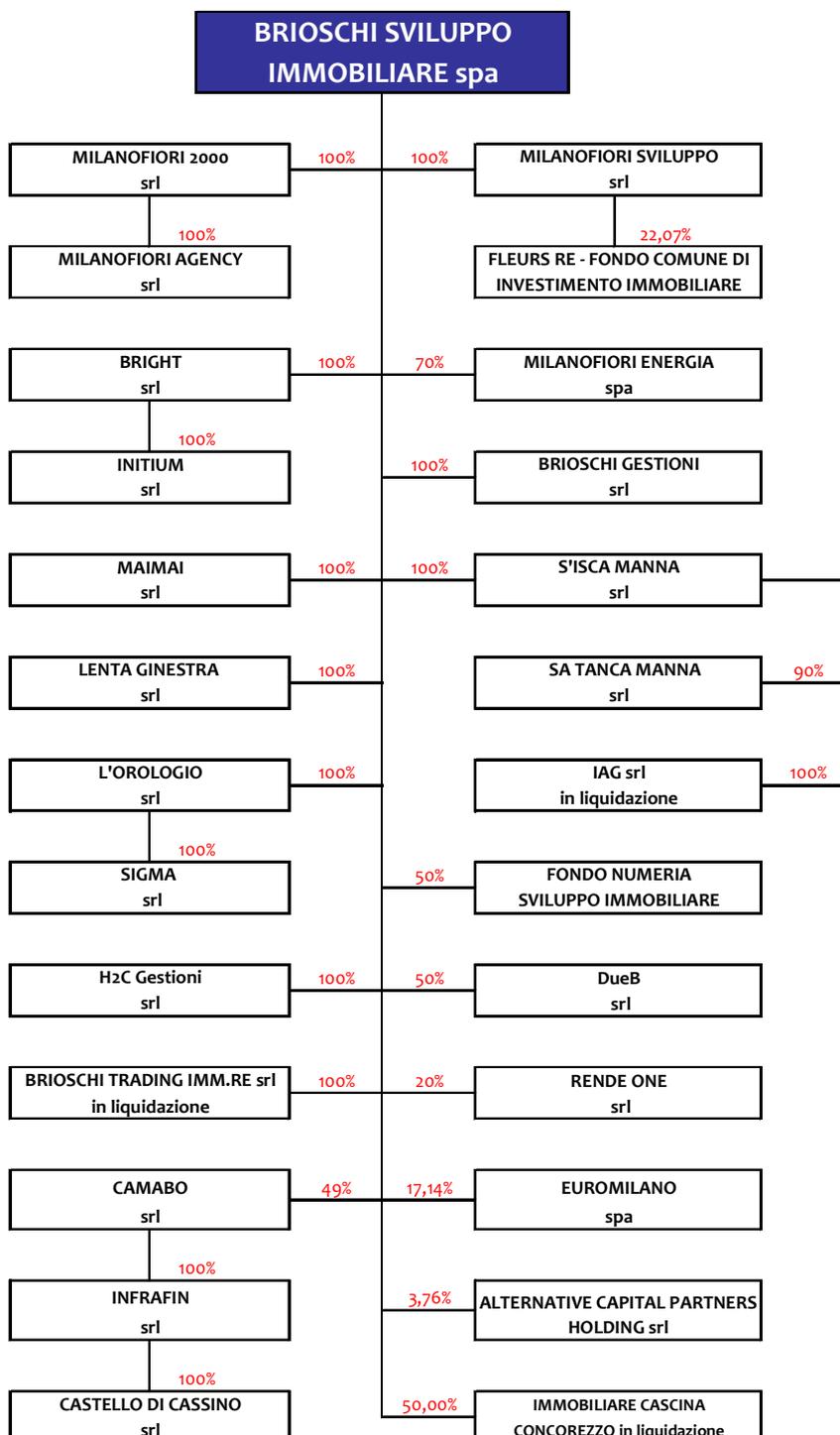
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2023**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 settembre 2023)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	9
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	13
Fatti di rilievo del periodo	pag.	14
Eventi successivi al 30 giugno 2023	pag.	16
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	17
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	19
Altre informazioni	pag.	20
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023		
Conto economico consolidato	pag.	21
Conto economico complessivo consolidato	pag.	22
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	23
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	25
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	26
Note esplicative	pag.	28
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	70
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	71
Relazione della Società di Revisione	pag.	72

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 giugno 2023



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Matteo Cabassi
Amministratore Delegato	Eugenio Kannès
Consiglieri	Sergio Barilaro Daniele Conti Maria Adelaide Marchesoni Silvia Vacca Raffaella Viscardi

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Manlio Napoletano
Sindaci effettivi	Ambrogio Brambilla Gigliola Adele Villa
Sindaci supplenti	Daniela Travella Daniele Carlo Trivi

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni del conflitto russo-ucraino, delle problematiche che attualmente caratterizzano i mercati di approvvigionamento delle materie prime e dell’inflazione, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla CONSOB, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’*International Accounting Standards Board* (“IASB”) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2023”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”).

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “il Gruppo”), quotata alla Borsa Italiana, è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L’attività è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, che coniugano qualità, eco-sostenibilità e design. Brioschi Sviluppo Immobiliare complementa i progetti di sviluppo a medio e lungo termine, con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

A completamento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell’ambito dei progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago detenuta dalla controllata Milanofiori 2000 in forza di un contratto di vendita e retrolocazione.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è l’integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l’attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette di garantire un migliore servizio per il comparto.

Sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi nell’ambito del comparto immobiliare di Milanofiori Nord, il Gruppo è inoltre proprietario, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica.

A livello di rendicontazione per settori operativi, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e quelle relative all'attività di produzione e vendita di energia.

Principali progetti di sviluppo immobiliare

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 di ultimazione la realizzazione del progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento ("slp") con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2), comprende, tra l'altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L'area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l'albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp (di cui 61.000 mq circa detenuti dal Gruppo come investimenti immobiliari) e sono in corso valutazioni circa lo sviluppo dei residui 14.000 mq circa.

Nel Comune di Rozzano, su un'area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infracin, Brioschi Sviluppo Immobiliare prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio.

Nel corso del 2019 il Comune di Rozzano ha avviato un procedimento di variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) cui è seguita, nel mese di luglio 2021, l'approvazione del Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di slp. 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 che procede nei tempi previsti.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nelle more della prosecuzione del menzionato procedimento generale di variante urbanistica al PGT che procede anch'essa nei tempi previsti, adottata nel corso del mese di giugno 2023, Infracin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, è inoltre proprietaria di una vasta area situata a Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce e, tramite la controllata Lenta Ginestra, di aree nel Comune di Monza.

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2023

Nel corso del primo semestre 2023 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività hanno evidenziato risultati in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare a reddito (sia esso detenuto direttamente o tramite veicoli), nel corso del semestre il Gruppo ha ceduto a terzi una quota pari al 6,125% della partecipazione nel fondo di investimento immobiliare Fleurs (veicolo che nel corso del precedente esercizio ha acquisito gli immobili "U1" e "U3") per un corrispettivo pari a 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione. Con tale cessione il Gruppo ha realizzato verso terzi, e dunque riflesso nel conto economico consolidato del periodo in esame, una quota, pari a 2,9 milioni di euro, del margine operativo originatosi nel corso del precedente esercizio dalla cessione degli immobili "U1" e "U3". Il sostanziale completamento della ricomercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord ha inoltre iniziato a manifestare i previsti effetti economici consuntivando nel semestre maggiori ricavi da locazione per 0,6 milioni di euro.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, raggiunti i livelli di operatività pre Covid-19, sono proseguite nel corso del semestre le attività di razionalizzazione che hanno permesso di ripristinare una situazione di pieno equilibrio economico (margine operativo lordo positivo di 0,4 milioni di euro).

Anche il settore Energia ha proseguito le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità. La gestione ha consuntivato un risultato economico positivo in linea con quello del precedente esercizio (margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro) senza risentire delle fluttuazioni dei costi delle materie prime che, come previsto, sono state compensate da proporzionali variazioni delle tariffe applicate agli utenti finali. Nell'ultimo periodo si è peraltro assistito ad una riduzione della volatilità dei principali indicatori di settore.

Da un punto di vista finanziario sono proseguite le attività finalizzate al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo.

Nel mese di gennaio 2023 la Capogruppo ha ridotto la propria esposizione chirografaria di 4,2 milioni di euro, (di cui 1,35 milioni di euro relativi ad una definizione perfezionata nel corso del precedente esercizio) mitigando così l'incremento degli oneri finanziari correlati alla crescita dei tassi di interesse e ottenendo una riduzione del debito in linea capitale che ha generato un provento di 0,4 milioni di euro riflesso nel conto economico al 30 giugno 2023. Inoltre, nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, il Gruppo ha risolto consensualmente la locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto (c.d. "sale and leaseback"). L'operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie alla cancellazione di passività da leasing per 4,3 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2023 è positivo di 1,7 milioni di euro rispetto a 3,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che includeva i ricavi da locazione degli immobili "U1" e "U3" per 3,3 milioni di euro oltre che i margini realizzati sulla cessione dei servizi di

personalizzazione dei menzionati edifici per circa 0,8 milioni di euro. Il positivo andamento dell'attività alberghiera, che ha permesso di migliorare il margine operativo lordo consolidato di 0,6 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, i menzionati maggiori ricavi da locazione degli spazi ad uso commerciale a Milanofiori Nord per 0,6 milioni di euro ed alcune riduzioni di costi operativi e sopravvenienze attive per la parte residua, hanno tuttavia permesso di contenere la riduzione del margine operativo lordo consolidato a soli 2 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La gestione delle partecipazioni, positiva per 3,3 milioni di euro rispetto ad una perdita di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2022, riflette il provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria migliora di 1 milione di euro riducendo il passivo da 3 milioni di euro al 30 giugno 2022 a 2 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti la progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Le imposte di periodo sono negative di 0,2 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 4,8 milioni di euro al 30 giugno 2022 che rifletteva alcuni proventi di natura fiscale attesi per effetto della vendita degli immobili "U1" e "U3" successivamente perfezionatasi nel mese di agosto 2022.

Il risultato complessivo di periodo di pertinenza del Gruppo è negativo di 0,2 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 5,7 milioni di euro al 30 giugno 2022, che includeva utili per 2,7 milioni di euro derivanti principalmente dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati in ragione dell'aumento dei tassi di interesse registrato nel corso del primo semestre 2022.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2023 ammonta a 106,3 milioni di euro rispetto a 106,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 è pari a 68,2 milioni di euro rispetto a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La variazione riflette principalmente la cancellazione di passività da leasing nette per 3,6 milioni di euro come sopra meglio esplicitato.

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Il Conto economico consolidato riclassificato evidenzia le componenti di ricavo e costo e i relativi margini economici al netto delle componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu 2023	30 giu 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	652	545
Ricavi da affitti	4.202	6.963
Ricavi per servizi e altri ricavi	4.508	13.465
Ricavi delle vendite e altri ricavi	9.362	20.973
Costo degli immobili venduti e accessori	(733)	(577)
Costi per servizi	(3.463)	(12.254)
Costi del personale	(1.625)	(1.591)
Altri costi operativi	(1.806)	(2.879)
Margine Operativo Lordo	1.735	3.672
Ammortamenti e svalutazioni	(2.573)	(2.354)
Margine Operativo Netto	(838)	1.318
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.287	(133)
Risultato della gestione finanziaria	(1.986)	(2.959)
Imposte	(208)	4.809
Utile / (Perdita) del periodo	255	3.035
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(451)	2.672
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(196)	5.707
di cui di pertinenza del Gruppo	(192)	5.694

Si riportano nel seguito anche i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività.

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	30 giu 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	652	0	0	0	652
Ricavi da affitti	4.695	0	0	(493)	4.202
Ricavi per servizi e altri ricavi	912	2.466	1.288	(158)	4.508
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.259	2.466	1.288	(651)	9.362
Costo degli immobili venduti e accessori	(733)	0	0	0	(733)
Costi per servizi	(2.652)	(853)	(117)	159	(3.463)
Costi del personale	(1.146)	(479)	0	0	(1.625)
Altri costi operativi	(721)	(715)	(862)	492	(1.806)
Margine Operativo Lordo	1.007	419	309	0	1.735
Ammortamenti e svalutazioni	(2.279)	(95)	(199)	0	(2.573)
Margine Operativo Netto	(1.272)	324	110	0	(838)
Risultato da partecipazioni	3.287	0	0	0	3.287
Risultato della gestione finanziaria	(1.863)	(24)	(99)	0	(1.986)
Utile/(perdita) ante imposte	152	300	11	0	463
Imposte					(208)
Utile/(perdita) del periodo					255

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	30 giu 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	545	0	0	0	545
Ricavi da affitti	7.270	0	0	(307)	6.963
Ricavi per servizi e altri ricavi	10.196	1.539	2.000	(270)	13.465
Ricavi delle vendite e altri ricavi	18.011	1.539	2.000	(577)	20.973
Costo degli immobili venduti e accessori	(577)	0	0	0	(577)
Costi per servizi	(11.703)	(688)	(128)	265	(12.254)
Costi del personale	(1.236)	(355)	0	0	(1.591)
Altri costi operativi	(1.150)	(480)	(1.561)	312	(2.879)
Margine Operativo Lordo	3.345	16	311	0	3.672
Ammortamenti e svalutazioni	(2.074)	(83)	(197)	0	(2.354)
Margine Operativo Netto	1.271	(67)	114	0	1.318
Risultato da partecipazioni	(133)	0	0	0	(133)
Risultato della gestione finanziaria	(2.770)	(143)	(46)	0	(2.959)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.632)	(210)	68	0	(1.774)
Imposte					4.809
Utile/(perdita) del periodo					3.035

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2023 un margine operativo lordo positivo di 1 milione di euro rispetto a un valore positivo di 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2022. La contrazione è principalmente riconducibile al fatto che il periodo comparativo includeva i ricavi da locazione degli immobili “U1” e “U3” (successivamente alienati nel mese di agosto 2022) per 3,3 milioni di euro, oltre che una stima dei margini realizzati sulla cessione dei servizi di personalizzazione dei menzionati edifici per circa 0,8 milioni.

L’incremento dei ricavi per affitto degli spazi commerciali di Milanofiori Nord, la riduzione degli altri costi operativi in parte conseguente le cessioni immobiliari perfezionate nel corso dell’esercizio precedente e alcune sopravvenienze attive hanno tuttavia permesso di contenere la riduzione del margine operativo lordo del semestre a 2,3 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell’esercizio precedente.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 3,3 milioni di euro rispetto ad una perdita di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2022, riflette il provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria migliora di 0,9 milioni di euro passando da un risultato negativo di 2,8 milioni di euro al 30 giugno 2022 a 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2023. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti la progressiva riduzione dell’esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque positivo di 0,2 milioni di euro rispetto a una perdita di 1,6 milioni di euro del corrispondente periodo dell’esercizio precedente.

Il settore alberghiero ha consolidato nel corso del semestre in esame la piena ripresa dei volumi di attività post Covid-19, già registrata nel corso degli ultimi mesi dell’esercizio precedente. I ricavi del primo semestre 2023 ammontano a 2,5 milioni di euro rispetto a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2022, che risultava ancora penalizzato da alcune limitazioni connesse allo stato di emergenza sanitaria protrattosi fino al 31 marzo 2022. La ripresa dei volumi di attività si è riflessa anche sulla marginalità operativa (margine operativo lordo positivo di 0,4 milioni di euro rispetto a un valore di sostanziale pareggio

al 30 giugno 2022). Il risultato ante imposte è positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2022.

Il settore Energia, nonostante la volatilità e tutte le incertezze che hanno caratterizzato il mercato di riferimento, ha confermato la performance operativa del corrispondente periodo dell'esercizio precedente registrando un margine operativo lordo positivo di 0,3 milioni di euro. Ad una riduzione dei ricavi di circa 0,7 milioni di euro, si è infatti accompagnata una corrispondente riduzione dei costi operativi. Il risultato ante imposte, di sostanziale pareggio rispetto ad un utile di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2022, ha invece risentito dell'aumento generalizzato dei tassi di interesse di mercato rispetto al primo semestre 2022.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	30 giu 2023	31 dic 2022
Immobili, impianti e macchinari	17.794	17.792
Investimenti immobiliari	94.505	99.389
Partecipazioni	50.959	53.143
Rimanenze	39.959	40.379
Altre attività correnti e non correnti	24.783	24.617
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.320)	(57.527)
CAPITALE INVESTITO NETTO	174.680	177.793
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.282	106.474
Capitale e riserve di terzi	151	155
PATRIMONIO NETTO	106.433	106.629
(Disponibilità liquide)	(17.089)	(14.960)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	2.367	6.782
Debiti da leasing	3.260	3.041
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(13.062)	(6.737)
Debiti verso banche	43.699	35.155
Debiti da leasing	37.093	42.011
Altre passività finanziarie	517	735
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	81.309	77.901
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	68.247	71.164
FONTI DI FINANZIAMENTO	174.680	177.793

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2022:

	<i>Valori espressi in migliaia di euro</i>	
	30 giu 2023	31 dic 2022
(Disponibilità liquide)	(212)	(858)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	42	5.122
Passività da Leasing	709	964
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(1.061)	3.628
Debiti verso banche	6.479	6.257
Passività da Leasing	3.817	7.442
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	10.296	13.699
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	9.235	17.327

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2023”, da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022.

Con riferimento specifico al rischio di liquidità, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell’anno e per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide pari a 17,1 milioni di euro al 30 giugno 2023, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022

Il 27 aprile 2023 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi tramite il Rappresentante Designato, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 4.169.177.

Definizione di una posizione debitoria chirografaria

Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria di 3,1 milioni di euro prevedendo un pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2,85 milioni di euro. Gli effetti economici derivanti dalla definizione sono positivi per 0,4 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Risoluzione consensuale del contratto di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3"

Nel mese di giugno 2019 Diamante Re, locatore dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord, aveva sottoscritto con Brioschi Sviluppo Immobiliare un contratto di sub-locazione di una porzione del medesimo edificio. Nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha risolto consensualmente la locazione passiva rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto (c.d. "sale and leaseback"). L'operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie alla cancellazione di passività da leasing per 4,3 milioni di euro.

Milanofiori Sviluppo

Cessione di una parte delle quote del Fondo Fleurs

Il 31 maggio 2023 la controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l. ha venduto a un investitore professionale n. 20,473 quote del Fondo Fleurs (pari al 6,125%), il fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) che nel mese di agosto 2022 aveva acquistato da Milanofiori Sviluppo gli edifici "U1" e "U3".

Il corrispettivo per la vendita, inclusivo dei ratei maturati fino alla data di cessione, è pari 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione. A livello di bilancio consolidato, gli effetti economici derivanti dalla menzionata cessione sono positivi per 2,9 milioni di euro.

Acquisto di un'area edificabile a Milanofiori Nord per complessivi 12.725 mq di SLP e relativo contratto di finanziamento

Il 28 giugno 2023 Milanofiori Sviluppo ha acquistato dalla società consociata Milanofiori 2000 un'area edificabile a Milanofiori Nord con annessa tutta la potenzialità edificatoria

(complessivi 12.725 mq di superficie lorda di pavimento) che residuava nella disponibilità di Milanofiori 2000 nell'ambito del menzionato progetto di sviluppo. Il prezzo, pari a 10 milioni di euro, è stato determinato anche sulla base di apposita perizia redatta da terzo indipendente. Trattandosi di operazione infragruppo non si segnala alcun effetto contabile sul bilancio consolidato del Gruppo.

Per finanziare l'acquisto dell'area edificabile Milanofiori Sviluppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine a copertura integrale del prezzo di acquisto. Il finanziamento prevede un rimborso bullet alla scadenza finale del 2026 e un tasso di interesse pari all'Euribor 6 mesi (con previsione di floor a zero) aumentato di un margine di 250 basis point, maggiorato di ulteriori 30 basis point per ogni periodo semestrale di interessi successivo al primo. Oltre la garanzia ipotecaria sull'area è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento. Il finanziamento richiede infine il rispetto di parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal Net Asset Value delle quote detenute nel Fondo Fleurs.

Eventi successivi al 30 giugno 2023

Infrafin

Concessione a F.C. Internazionale Milano S.p.A. di un diritto di esclusiva per lo studio di fattibilità dell'insediamento di uno stadio nell'area di proprietà a Rozzano

Il 28 luglio 2023 Infrafin (società interamente posseduta da Camabo, il cui capitale è detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare per il 49% e dalla controllante Bastogi per il 51%) ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area di proprietà a Rozzano.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nonostante un leggero miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di significativa incertezza riconducibile al deterioramento delle prospettive economiche¹. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda per effetto di un'inflazione che permane comunque alta nonché di condizioni di finanziamento necessariamente ancora restrittive. Le possibili evoluzioni del conflitto tra Russia e Ucraina continuano inoltre ad alimentare incertezze sia per i possibili effetti sulla stabilità politica a livello internazionale che per quelli sui mercati delle materie prime e di molti fattori di produzione con ovvia conseguenza di possibili rallentamenti nei mercati di riferimento.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio.

A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto.

Per l'area di Milanofiori Sud, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento mentre per quanto riguarda il settore sud, nelle more della prosecuzione del procedimento generale di variante urbanistica al PGT adottata nel corso del mese di giugno 2023 e attesa in approvazione nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno, F.C. Internazionale Milano S.p.A, in conformità agli accordi in essere, verificherà la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, proseguiranno le attività in linea con i piani aziendali.

Anche il settore Energia proseguirà le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato potenzialmente caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità. Si prevede che eventuali fluttuazioni nel costo delle materie prime vengano compensate da proporzionali variazioni delle tariffe applicate agli utenti finali.

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria.

¹ Bollettino economico BCE, n. 5 - 2023 (10 agosto 2023)

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

I riflessi patrimoniali ed economici di tali operazioni sono evidenziati nei prospetti esplicativi delle singole voci di bilancio.

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio. Successivamente, con sentenza n. 2852 depositata il 5 novembre 2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello e confermato la sentenza di I grado. Avverso tale sentenza l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha proposto ricorso per Cassazione. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dall'Associazione Mamme del Leoncavallo. Dal 2005 L'Orologio ha continuato a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato; alla data del 5 settembre 2023, sono stati effettuati 119 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della Forza Pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 18 ottobre 2023.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica. Il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno in oltre 10 milioni di euro. Con sentenza del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo applicabile alla fattispecie la legge Pinto. I legali della società stanno predisponendo l'appello avverso la sentenza di primo grado, che viene reputata errata.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

Il 28 gennaio 2013 il Consiglio di Amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ha deliberato, ai sensi dell'art. 3 della Delibera CONSOB n. 18079 del 20 gennaio 2012, di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	Note	30 giu 2023	30 giu 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	8.841	20.874
Altri ricavi e proventi	3	521	604
Variazione delle rimanenze	4	(421)	(5.638)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(1.039)	(1.691)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(283)	(2.263)
Altri costi per servizi	7	(3.475)	(3.398)
Costi per godimento beni di terzi	8	(37)	(46)
Costi per il personale	9	(1.625)	(1.591)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.573)	(2.354)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(17)	(2.037)
Altri costi operativi	12	(730)	(1.142)
RISULTATO OPERATIVO		(838)	1.318
Utili/(perdite) da partecipazioni	13	3.315	(117)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(28)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(1.986)	(2.959)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		463	(1.774)
Imposte del periodo	16	(208)	4.809
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		255	3.035
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		259	3.022
Azionisti terzi		(4)	13
Utile (perdita) per azione	17		
Base		0,000	0,004
Diluito		0,000	0,004

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 49.

Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2023	30 giu. 2022
Utile / (perdita) del periodo		255	3.035
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		(468)	2.522
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	33	(468)	2.522
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		17	150
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	33	17	150
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		(451)	2.672
Totale Utili / (perdite) complessivi		(196)	5.707
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(192)	5.694
Azionisti terzi		(4)	13

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	30 giu 2023	31 dic 2022
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	17.794	17.792
Investimenti immobiliari	19	94.505	99.389
Attività immateriali	20	556	592
Partecipazioni	21-22-23	50.959	53.143
Crediti verso società correlate	24	7.089	6.549
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	25	2.851	2.947
Attività per imposte anticipate	26	811	1.331
TOTALE		174.565	181.743
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	27	39.959	40.379
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	28	17	17
Crediti commerciali	29	1.660	2.719
Crediti verso società correlate	30	10.207	8.592
Altri crediti ed attività correnti	31	3.192	3.470
Disponibilità liquide	32	17.089	14.960
TOTALE		72.124	70.137
TOTALE ATTIVITA'		246.689	251.880

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	30 giu 2023	31 dic 2022
PATRIMONIO NETTO	33		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(7.442)	(36.590)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(322)	129
Utile (perdita) del periodo		259	29.148
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		106.282	106.474
Capitale e riserve di terzi	34	151	155
PATRIMONIO NETTO		106.433	106.629
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	35	43.699	35.155
Passività da leasing	37	37.093	42.011
Fondo rischi ed oneri	38	4.395	4.435
Fondo trattamento fine rapporto	39	1.259	1.397
Passività per imposte differite	40	542	502
Altre passività non correnti	41	3.878	4.146
TOTALE		90.866	87.646
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	42	2.367	6.782
Passività da leasing	37	3.260	3.041
Debiti commerciali	43	21.127	22.952
Debiti tributari	44	2.199	5.012
Debiti verso società correlate	45	16.029	14.853
Altri debiti e passività correnti	46	4.408	4.965
TOTALE		49.390	57.605
TOTALE PASSIVITA'		140.256	145.251
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		246.689	251.880

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(36.590)	(3.603)	73.594	138	73.732
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	3.022	2.672	5.694	13	5.707
Saldo al 30 giugno 2022	114.515	(728)	(33.568)	(931)	79.288	151	79.439

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2022	114.515	(728)	(7.442)	129	106.474	155	106.629
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	259	(451)	(192)	(4)	(196)
Saldo al 30 giugno 2023	114.515	(728)	(7.183)	(322)	106.282	151	106.433

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2023	30 giu. 2022
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		255	3.035
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	(3.315)	117
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	28	16
Oneri finanziari	15	2.761	3.631
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(775)	(672)
Imposte sul reddito	16	208	(4.809)
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.573	2.354
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-12	(221)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		420	990
Decremento (incremento) delle attività correnti		(310)	3.497
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.625)	(2.086)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(346)	(3.510)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(347)	2.563
Oneri finanziari corrisposti		(2.197)	(2.055)
Imposte sul reddito corrisposte		(2.525)	(32)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(5.069)	476
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(490)	(31)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		5.161	(10)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(421)	1.627
Incasso dividendi		334	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		4.584	1.586
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		9.925	4.748
Rimborso debiti verso banche		(5.522)	(2.376)
Rimborso passività da leasing		(1.789)	(988)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		2.614	1.384
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		2.129	3.446
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		14.960	6.554
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		17.089	10.000

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 36, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

Conto economico consolidato ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2023	di cui parti correlate	30 giu. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.841	122	20.874	121
Altri ricavi e proventi	521	3	604	3
Variazione delle rimanenze	(421)	0	(5.638)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.039)	(4)	(1.691)	(1.498)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(283)	0	(2.263)	0
Altri costi per servizi	(3.475)	(1.313)	(3.398)	(1.260)
Costi per godimento beni di terzi	(37)	(14)	(46)	(23)
Costi per il personale	(1.625)	(392)	(1.591)	(340)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.573)	0	(2.354)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	(2.037)	0
Altri costi operativi	(730)	(1)	(1.142)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(838)	(1.599)	1.318	(2.998)
Risultato da partecipazioni	3.315	3.315	(117)	(117)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	(28)	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.986)	139	(2.959)	84
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	463	1.827	(1.774)	(3.047)
Imposte del periodo	(208)	0	4.809	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	255	1.827	3.035	(3.047)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	255	1.827	3.035	(3.047)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la "Società" o Brioschi) è stata costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10 ed è controllata da Bastogi S.p.A. che ne detiene il 50,057%.

La Società e le sue controllate (il "Gruppo") operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

Anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, la Società detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni S.r.l., società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000. Il Gruppo svolge inoltre attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del citato comparto di Milanofiori Nord (tramite la controllata Milanofiori Energia).

I fatti di rilievo del periodo del Gruppo sono descritti nella Relazione intermedia sulla gestione ed un prospetto riepilogativo delle attività immobiliari del Gruppo è presentato in allegato (Allegato 1).

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 27 settembre 2023.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale, e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 154-ter del D.Lgs. 58/98 e del Regolamento Emittenti CONSOB. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2023".

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di

eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment.

Si ricorda che, in considerazione dell'attuale situazione caratterizzata dal conflitto in corso in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, le previsioni in merito alla futura evoluzione dell'attuale contesto macroeconomico, finanziario e gestionale si caratterizzano, in ogni caso, per un elevato grado di incertezza.

Gli investimenti immobiliari sono periodicamente sottoposti ad *impairment test* per determinarne il *fair value* da confrontare con il valore iscritto in bilancio.

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli *impairment test* effettuata al 31 dicembre 2022.

Come anche al 31 dicembre 2022, alla data del 30 giugno 2023 la capitalizzazione di borsa di Brioschi risulta inferiore al valore del patrimonio netto consolidato del Gruppo.

È opportuno rilevare che tale fattore risulta per il Gruppo Brioschi ricorrente, in quanto storicamente la differenza fra il Patrimonio Netto contabile e la Capitalizzazione di Borsa è stata negativa. Al 30 giugno 2023 il titolo non ha subito variazioni al ribasso.

In detto contesto gli Amministratori hanno provveduto a sviluppare analisi in merito agli impatti sulle principali variabili considerate nell'ambito delle valutazioni svolte in sede di chiusura dell'esercizio 2022 (i.e. andamento dei tassi di interesse per valutare eventuali ripercussioni nella stima del tasso di attualizzazione (WACC) da applicare ai flussi di cassa attesi), oltre che provvedere all'aggiornamento di alcune perizie immobiliari. Le analisi effettuate, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non hanno reso necessaria alcuna svalutazione di bilancio.

Preme tuttavia ricordare che è comunque possibile che, successivamente alla redazione del bilancio semestrale abbreviato e al concretizzarsi di andamenti diversi rispetto a quanto finora stimato, si possano rendere necessarie rettifiche anche significative ai valori iscritti nella relazione finanziaria semestrale.

Le attività per imposte anticipate rilevate alla data di chiusura del periodo rappresentano gli importi di probabile realizzazione, sulla base delle stime della Direzione, del reddito imponibile futuro e sulla base delle aliquote attualmente in essere, tenuto conto degli effetti derivanti dall'adesione al regime di consolidato fiscale.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2023.

Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato si compone dei seguenti schemi di bilancio:

- Conto economico consolidato;
- Conto economico complessivo consolidato;
- Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata;
- Variazione nei conti del patrimonio netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

Nella predisposizione del conto economico consolidato, il Gruppo ha adottato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

Il rendiconto finanziario consolidato è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento. Le partecipazioni in imprese collegate (per le quali è esercitabile un'influenza significativa ai sensi dello IAS 28) sono incluse secondo il metodo del patrimonio netto mentre per i "joint arrangement" (ovvero gli accordi per cui due o più parti detengono il controllo congiunto ai sensi del principio IFRS 11) è applicabile il metodo del patrimonio netto, se qualificabili come "joint venture", ovvero la rilevazione della propria quota di attività, passività, costi e ricavi, se qualificabili come "joint operations".

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso del periodo sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di periodo delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare

significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2023, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2023

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Il 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction". Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2023.

La modifica non ha avuto effetti significativi sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023.

Il 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8". Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2023.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023.

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants*”. I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback*”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Il 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules*”. Il documento introduce un'eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il documento prevede l'applicazione immediata dell'eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa saranno applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data chiusura precedente al 31 dicembre 2023. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*”. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 8.841 migliaia di euro (20.874 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	652	545
	652	545
Affitti attivi		
- a terzi	4.202	6.963
	4.202	6.963
Prestazioni di servizi		
- a terzi	3.867	3.576
- a correlate	120	117
	3.987	3.693
Altri ricavi		
- a terzi	0	9.673
	0	9.673
TOTALE	8.841	20.874

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna ed alla cessione di tre posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano). Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) ed alla cessione di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine negativo di 81 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (negativo per 32 migliaia di euro al 30 giugno 2022).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 4.202 migliaia di euro (6.963 migliaia di euro al 30 giugno 2022), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Società	30 giu 2023	30 giu 2022	Località
Milanofiori 2000	3.583	3.014	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	329	324	Latina
Maimai	283	275	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	7	7	Assago (MI)
Milanofiori Sviluppo	0	3.343	Assago (MI)

Il decremento della voce a livello complessivo è principalmente riconducibile alle locazioni degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, i quali sono stati ceduti nel terzo trimestre dell'esercizio precedente.

L'incremento degli affitti della controllata Milanofiori 2000 è invece conseguenza del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord.

La struttura contrattuale di alcuni dei suddetti contratti di affitto prevede alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione. Dette agevolazioni sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come stabilito dall'IFRS 16.

Lo stesso principio IFRS 16 prevede come regola generale che anche gli effetti delle modifiche contrattuali finalizzate ad agevolare finanziariamente i conduttori siano rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei relativi contratti di locazione.

Qualora le modifiche contrattuali siano invece unicamente costituite da rinunce a canoni di locazione pregressi (c.d. past rent), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

I ricavi per prestazioni di servizi a terzi si riferiscono principalmente:

- per 2.458 migliaia di euro (1.531 migliaia di euro al 30 giugno 2022) a servizi alberghieri prestati dalla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 1.171 migliaia di euro (1.780 migliaia di euro al 30 giugno 2022) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 165 migliaia di euro (149 migliaia di euro al 30 giugno 2022) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

L'incremento dei ricavi della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni sono principalmente conseguenza del fatto che il primo semestre dell'esercizio precedente è stato in parte caratterizzato dal permanere dello stato di emergenza sanitaria Covid-19 protrattosi sino al 31 marzo 2022.

Il decremento dei ricavi relativi al servizio di teleriscaldamento rispetto al primo semestre 2022 è principalmente dovuto all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento e non ha impattato negativamente i margini operativi per la corrispondente diminuzione dei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica a servizio della produzione come indicato alla nota 5.

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Bright e servizi vari fatturati da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Gli altri ricavi dettagliati nel periodo comparativo fanno riferimento ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte sull'edificio "U1" di Assago.

2. Informazioni per settori operativi

Il Gruppo opera principalmente nel settore immobiliare in Italia. In particolare, l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente

avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

La Direzione monitora la profittabilità delle singole iniziative immobiliari, che rappresentano il patrimonio immobiliare di Gruppo, e costituiscono il principale settore operativo dello stesso.

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni; sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi, il Gruppo svolge anche attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto di Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia.

A livello di rendicontazione, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e quelle relative all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 50.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 521 migliaia di euro (604 migliaia di euro al 30 giugno 2022) riconducibili agli effetti economici derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione operativa di una porzione dell'Edificio "U3" a Milanofiori Nord per 303 migliaia di euro e principalmente a sopravvenienze attive per la parte residua. Nel periodo comparativo la voce era principalmente rappresentata da riaddebiti di spese riferibili ai progetti di sviluppo immobiliare della controllata Milanofiori Sviluppo.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 421 migliaia di euro (negativo per 5.638 migliaia di euro al 30 giugno 2022) principalmente dovuto al costo degli immobili venduti al netto dei costi capitalizzati sul valore delle rimanenze nel corso del semestre. Nel periodo comparativo la variazione era principalmente attribuibile alla vendita dei lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" ad Assago.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 1.039 migliaia di euro (1.691 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si riferisce principalmente (856 migliaia di euro) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas ed energia elettrica) della controllata Milanofiori Energia. Il decremento rispetto al periodo comparativo è principalmente riconducibile all'andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 283 migliaia di euro (2.263 migliaia di euro al 30 giugno 2022), include i costi di edificazione e di sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze. Nel periodo comparativo si riferivano principalmente ai costi di completamento degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.475 migliaia di euro (3.398 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Prestazioni tecniche e amministrative	910	760
Emolumenti ad amministratori	474	463
Manutenzioni	311	404
Utenze	258	352
Assicurazioni e fidejussioni	177	176
Commissioni d'agenzia	150	74
Spese di pulizia	143	100
Spese condominiali e comprensoriali	125	172
Spese legali e notarili	108	190
Prestazioni revisioni contabili	102	109
Costi per servizi di gestione parcheggi	72	72
Commissioni e spese bancarie	56	53
Emolumenti a sindaci	36	36
Perizie	32	47
Commissioni e spese di intermediazione	22	16
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	10	11
Altri costi	489	363
TOTALE	3.475	3.398

La voce "Prestazioni tecniche e amministrative" è riconducibile principalmente ad oneri professionali sostenuti dalla Capogruppo e dalle controllate Milanofiori 2000, H2C Gestioni e Milanofiori Sviluppo.

Gli emolumenti ad amministratori e sindaci si compongono della quota di competenza degli emolumenti deliberati dalle rispettive assemblee dei soci della Capogruppo e delle sue società controllate, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Manutenzioni" si riferisce principalmente ad alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

La voce "Utenze" mostra un decremento principalmente legato alla diminuzione dei prezzi delle *utilities*.

Le voci "Spese di pulizia" e "Commissioni d'agenzia" si incrementano principalmente in relazione all'attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi, il cui incremento è anch'esso in parte riconducibile alla ripresa dell'attività alberghiera.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 37 migliaia di euro (46 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	15	14
Canoni di noleggio:		
- autovetture	2	18
- macchine d'ufficio	20	14
TOTALE	37	46

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.625 migliaia di euro (1.591 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Salari e stipendi	1.160	1.118
Oneri sociali	381	365
Costi per TFR	69	102
Altri costi per il personale	15	6
TOTALE	1.625	1.591

Gli stipendi includono, oltre alle retribuzioni liquidate nel periodo, i ratei per ferie maturate e non godute e la quota parte maturata delle mensilità aggiuntive; analogamente, gli oneri sociali includono i contributi previdenziali a carico dell'impresa relativi alle suddette voci.

Al 30 giugno 2023 i dipendenti del Gruppo sono 52 (56 al 30 giugno 2022).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	9	11
- impiegati	21	22
- operai	7	5
- contratti intermittenti	9	12
TOTALE	52	56

Il numero medio dei dipendenti (*full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 41, rispetto a 44 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.573 migliaia di euro (2.354 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Ammortamento attività materiali	2.562	2.343
Ammortamento attività immateriali	11	11
TOTALE	2.573	2.354

L'incremento della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente è principalmente attribuibile alla quota di ammortamento di periodo del diritto di utilizzo degli spazi ad uso uffici dell'edificio "U3", detenuto dal Gruppo dal 3 agosto 2022 fino al 9 giugno 2023.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" ammonta a 17 migliaia di euro rispetto a 2.037 migliaia di euro nel primo semestre dell'esercizio precedente che rifletteva i costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito del completamento delle edificazioni degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 730 migliaia di euro (1.142 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
IMU/TASI	579	930
Altre imposte e tasse	83	135
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	13	0
Altri oneri	55	77
TOTALE	730	1.142

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore positivo di 3.315 migliaia di euro (negativo per 117 migliaia di euro al 30 giugno 2022) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Fondo Fleurs	3.423	0
Camabo srl	(117)	(108)
DueB srl	7	(9)
Impact Invest	2	0
TOTALE	3.315	(117)

L'importo di 3.423 migliaia di euro relativo al Fondo Fleurs include per 2.920 migliaia di euro la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote del fondo medesimo e, per la parte residua pari a 503 migliaia di euro, l'utile derivante dalla valutazione della partecipazione secondo il metodo del patrimonio netto. Si rimanda alla Relazione intermedia sulla gestione per maggiori informazioni circa la menzionata cessione.

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 28 migliaia di euro (negativo per 16 migliaia di euro al 30 giugno 2022) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(28)	(16)
TOTALE	(28)	(16)

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 1.986 migliaia di euro (2.959 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	0	6
- interessi attivi verso controllante	21	7
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	0
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	145	79
- proventi vari	579	580
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	775	672
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(1)
- verso altri	(2.761)	(3.630)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(2.761)	(3.631)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(1.986)	(2.959)

La voce "Proventi vari" è principalmente relativa:

- per 385 migliaia di euro agli effetti economici derivanti da un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo;
- per 193 migliaia di euro alle variazioni di *fair value* degli strumenti finanziari derivati in essere (strumenti IRS a valere sulla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 e sul contratto di *lease-back* di parte della piazza commerciale a Milanofiori Nord); detti contratti, originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse, sono ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value*, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.761 migliaia di euro (3.630 migliaia di euro al 30 giugno 2022) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai minori oneri finanziari conseguenti la progressiva riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Imposte correnti	(144)	(438)
Imposte anticipate	(16)	4.323
Imposte differite	(40)	946
Imposte relative ad esercizi precedenti	(8)	(22)
TOTALE	(208)	4.809

Le imposte correnti del periodo sono relative interamente ad IRAP.

17. Utile (perdita) per azione

Nel seguito viene esposto il calcolo dell'utile (perdita) per azione:

Valori espressi in unità di euro

	30 giu. 2023	30 giu. 2022
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	259.407	3.021.882
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>259.407</u>	<u>3.021.882</u>
Numero di azioni		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	779.094.913	779.094.913
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
Totale numero di azioni	<u>779.094.913</u>	<u>779.094.913</u>
Utile (perdita) per azione - Base	0,000	0,004
- Diluito	0,000	0,004

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 17.794 migliaia di euro (17.792 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2022	19.020	13.669	2.985	35.674
Incrementi	741	11	66	818
Decrementi	0	0	(12)	(12)
Al 30 giugno 2023	19.761	13.680	3.039	36.480
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(4.984)	(10.647)	(2.251)	(17.882)
Ammortamenti	(236)	(463)	(109)	(808)
Decrementi per cessioni	0	0	4	4
Al 30 giugno 2023	(5.220)	(11.110)	(2.356)	(18.686)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	14.036	3.022	734	17.792
Al 30 giugno 2023	14.541	2.570	683	17.794

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 15.624 migliaia di euro al 30 giugno 2023 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce comprende principalmente:

- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in *lease-back* dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi in chiusura di esercizio 2018) viene ora svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 12.294 migliaia di euro);
- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 3.330 migliaia di euro).

Gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso riguardante il rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity.

Al 30 giugno 2023 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

Come richiesto dall'IFRS 16, nel seguito si riporta la movimentazione del periodo di tutti quei contratti di leasing che soddisfino la definizione di *right of use* e sono quindi trattati coerentemente a quanto previsto dallo stesso principio contabile. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2022	15.796	6.030	3.640	25.466
Incrementi	714	0	0	714
Al 30 giugno 2023	16.510	6.030	3.640	26.180
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(3.920)	(5.259)	(3.117)	(12.296)
Ammortamenti	(186)	(214)	(79)	(479)
Al 30 giugno 2023	(4.106)	(5.473)	(3.196)	(12.775)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	11.876	771	523	13.170
Al 30 giugno 2023	12.404	557	444	13.405

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

Come precedentemente indicato, gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso riguardante il rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity.

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 94.505 migliaia di euro (99.389 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 31 dicembre 2022	125.602	21.200	146.802
Incrementi	392	27	419
Decrementi	(4.437)	0	(4.437)
Al 30 giugno 2023	121.557	21.227	142.784
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2022	(28.261)	(19.042)	(47.303)
Ammortamenti	(1.139)	(613)	(1.752)
Decrementi	886	0	886
Al 30 giugno 2023	(28.514)	(19.655)	(48.169)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2022	(110)	0	(110)
Svalutazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2023	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2022	97.231	2.158	99.389
Al 30 giugno 2023	92.933	1.572	94.505

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2023 è riportata nell'Allegato 1. I decrementi si riferiscono all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ad una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della Capogruppo del relativo contratto di locazione.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2023, detenuto dalla controllata L'Orologio e occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

Il valore contabile dell'immobile in oggetto risulta inferiore al relativo valore di mercato come desunto da recente perizia immobiliare redatta da terzi indipendenti. Occorre peraltro rilevare che il valore di mercato è stato determinato ipotizzando di poter disporre dell'immobile in tempi ragionevoli.

Si precisa che alcuni immobili inclusi nella voce in oggetto sono gravati da ipoteca, come meglio specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 30.380 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (27.943 migliaia di euro);
- (ii) della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.437 migliaia di euro).

Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle joint venture e nelle società collegate non consolidate con il metodo integrale (Camabo, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione), proprietarie rispettivamente di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), del complesso immobiliare a Modena, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori e dei terreni agricoli e i relativi cascinali a Lacchiarella (Milano).

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulla categoria investimenti immobiliari in relazione ai canoni riscossi e al tasso di rendimento medio basato sul valore contabile dei principali beni immobiliari:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	30.294	3.253	11%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	48.896	4.581	9%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.472	653	15% (***)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.921	616	9%

(*) *Canoni di locazione annui previsti a regime dei soli contratti di locazione sottoscritti alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.*

(**) *Determinato come rapporto tra i canoni annui a regime ed il valore contabile.*

(***) *Si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato in quanto attualmente in corso di ricomercializzazione.*

20. Attività immateriali

Ammontano a 556 migliaia di euro (592 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e si riferiscono per 528 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2022	Increment. (decrem.)	30 giu. 2023	31 dic. 2022	Incrementi	30 giu. 2023	31 dic. 2022	30 giu. 2023
Concessioni	1.006	0	1.006	(456)	(7)	(463)	550	543
Software	313	(29)	284	(278)	(3)	(281)	35	3
Altre imm. Immateriali	59	4	63	(52)	(1)	(53)	7	10
Totale	1.378	(25)	1.353	(786)	(11)	(797)	592	556

21. Partecipazioni in imprese collegate

Il 31 maggio 2023 la controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l. ha venduto a un investitore professionale n. 20,473 quote del Fondo Fleurs (pari al 6,125%).

Il corrispettivo per la vendita, inclusivo dei ratei maturati fino alla data di cessione, è pari 5.106 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione.

A livello di bilancio consolidato, gli effetti economici derivanti dalla menzionata cessione sono positivi per 2.920 migliaia di euro.

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

	Valore al		Variazioni	Valori espressi in migliaia di euro % di possesso	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022		30 giu. 2023	31 dic. 2022
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.740)	(3.623)	(117)		
	<u>42.856</u>	<u>42.973</u>	<u>(117)</u>		
Fondo Fleurs					
- Costo	7.491	9.677	(2.186)	22%	28%
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	452	283	169		
	<u>7.943</u>	<u>9.960</u>	<u>(2.017)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
TOTALE	50.799	52.933	(2.134)		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2023 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Fondo Fleurs (*)	Trieste	31 dicembre	83.561	Milanofiori Sviluppo srl	22,07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

(*) Trattasi di Fondo comune di investimento immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo sottoscritte alla data di costituzione

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl e Fondo Fleurs, principali società collegate:

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Attività non correnti	99.096	96.760
Attività correnti	13	6
Passività non correnti		0
Passività correnti	(11.649)	(9.065)
Totale netto attività	87.460	87.701
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.856	42.973
Utile (perdita) netto	(239)	922
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(117)	452

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2022 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

Le attività non correnti sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria di Camabo (di cui Brioschi detiene il 49%) in Infracin, società proprietaria di un'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2023 (*)	31 dic. 2022 (*)
Attività non correnti	193.633	193.633
Attività correnti	13.027	26.747
Passività non correnti	(115.399)	(130.737)
Passività correnti	(5.620)	(4.897)
Totale netto attività fondo immobiliare	85.641	84.746
Pro quota attribuibile al Gruppo	18.902	23.895
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(10.959)	(13.935)
Costo di acquisto rettificato	7.943	9.960
Ricavi	5.288	4.352
Costi	(3.208)	(3.167)
Utile (perdita) netto	2.080	1.185
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	565	334
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(62)	(51)
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs	503	283

(*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alla chiusura al 30 giugno 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2022 sopraesposti, opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS, si riferiscono al periodo di sei mesi dal 30 giugno 2022 (data di costituzione del Fondo) al 31 dicembre 2022.

Le attività del fondo sono sostanzialmente costituite dagli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord acquistati da Milanofiori Sviluppo nel mese di agosto 2022 mentre le passività sono principalmente riferibili al finanziamento ipotecario ricevuto per l'acquisto.

22. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 70 migliaia di euro (67 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2023 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
DueB srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	30.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

(*) Trattasi di Fondo immobiliare chiuso. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo richiamate e che risultano versate dalla Capogruppo per 10.950 migliaia di euro.

23. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 90 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione del periodo si riferisce alla liquidazione della società Impact Invest S.r.l. di cui la Capogruppo deteneva una partecipazione pari al 10,44% del capitale sociale. Il valore delle altre partecipazioni rimane invariato rispetto all'esercizio precedente e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,76% del capitale sociale) ed Euromilano S.p.a. (10 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 17,14% del capitale sociale).

24. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 7.089 migliaia di euro (6.549 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2023	31 dic 2022
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	9.686 (2.597)	9.070 (2.521)
TOTALE	7.089	6.549

I crediti per finanziamenti alle società collegate e joint ventures sono dettagliati come segue:

- per 4.784 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.305 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 2.597 migliaia di euro (2.521 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

I crediti verso Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eventualmente eccedente il rapporto di proporzionalità con gli altri soci nella concessione di finanziamenti alla società.

25. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.851 migliaia di euro (2.947 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2023	31 dic 2022
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	358
Crediti commerciali	2.328	2.454
Depositi cauzionali	40	40
Altri crediti	98	95
TOTALE	2.851	2.947

I crediti ipotecari (Non Performing Loans) si riferiscono ai crediti della società controllata Bright.

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.328 migliaia di euro (2.454 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 22 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (22 migliaia di euro).

La voce “Altri crediti”, esposta al netto del fondo svalutazione, include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione.

26. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 811 migliaia di euro (1.331 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 14.405 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 13.609 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (56.704 migliaia di euro);
- per 796 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (3.317 migliaia di euro).

Le suddette imposte anticipate non sono state iscritte in quanto, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, non vi sono i presupposti per la loro iscrizione.

ATTIVITA' CORRENTI

27. Rimanenze

Ammontano a 39.959 migliaia di euro (40.379 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) di cui 39.952 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2023 è riportato nell'Allegato 1.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.673 migliaia di euro (45.113 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 300 migliaia di euro per lavori eseguiti a Monza e a Milanofiori Nord relativi agli immobili di proprietà delle controllate Lenta Ginestra e Milanofiori 2000;
- un decremento di 508 migliaia di euro dovuto alla cessione di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna (941 migliaia di euro al netto di 433 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 111 migliaia di euro dovuto alla cessione 3 posti auto a Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000 (118 migliaia di euro al netto di 7 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 102 migliaia di euro dovuto alla cessione di una porzione del terreno situato a Monza nell'area denominata "Cascinazza" di proprietà della controllata Lenta Ginestra.

Si precisa infine che alcuni immobili inclusi nella presente voce sono gravati da ipoteca, come specificato nella nota a commento della voce "Debiti verso banche".

28. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2022) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

29. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.660 migliaia di euro (2.719 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 25.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.905 migliaia di euro (1.937 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

30. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2023	31 dic 2022
Crediti verso controllanti	9.525	7.944
Crediti verso collegate	180	187
Crediti verso consociate	502	461
TOTALE	10.207	8.592

I crediti verso controllanti ammontano a 9.525 migliaia di euro (7.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 5.221 migliaia di euro (4.647 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 3.286 migliaia di euro (2.366 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui partecipano Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate;
- per 544 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022), ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

I crediti verso consociate ammontano a 502 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

31. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 3.192 migliaia di euro (3.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 866 migliaia di euro relativi a depositi cauzionali;
- per la parte residua principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 274 migliaia di euro), crediti verso l'erario per IVA (65 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (40 migliaia di euro).

32. Disponibilità liquide

Ammontano a 17.089 migliaia di euro (14.960 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2023	31 dic 2022
Depositi bancari	17.035	14.910
Denaro e valori in cassa	54	50
TOTALE	17.089	14.960

A commento delle variazioni intervenute nelle disponibilità liquide nel periodo si veda il rendiconto finanziario consolidato.

Al 30 giugno 2023 i depositi bancari includono importi vincolati pari a 261 euro (516 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

PATRIMONIO NETTO

33. Patrimonio netto

La movimentazione del patrimonio netto è riportata nella sezione relativa ai prospetti contabili.

Capitale sociale

Il capitale sociale ammonta a 114.514.674 euro diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

Al 30 giugno 2023, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 7.442 migliaia di euro (negativo per 36.590 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2022 (29.148 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 322 migliaia di euro (positivo per 129 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sui derivati di Milanofiori 2000 (Interest rate swap), che evidenziano un valore negativo pari a 596 migliaia di euro (negativo per 128 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 274 migliaia di euro (positivo per 257 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

34. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 151 migliaia di euro (155 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Milanofiori Energia e Sa Tanca Manna.

PASSIVITA' NON CORRENTI

35. Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)

La voce in oggetto ammonta a 43.699 migliaia di euro (35.155 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

L'incremento della voce è principalmente dovuto all'ottenimento da parte della controllata Milanofiori Sviluppo di una linea di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine dell'importo di 10.000 migliaia di euro, con scadenza finale il 31 gennaio 2026 finalizzata all'acquisto della capacità edificatoria residua detenuta dalla società consociata Milanofiori 2000 nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord.

Al 30 giugno 2023 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 26.346 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie nel mese di agosto 2022 al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 533 migliaia di euro nel proseguo del 2023, 1.300 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024 e 25.639 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 11.926 con scadenza oltre i 5 anni;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2023 di 12.558 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up); al 30 giugno 2023 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data del 30 giugno 2023 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di fair value a conto economico;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.

- per 9.726 migliaia di euro al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso del semestre da Milanofiori Sviluppo. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
 - rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
 - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
 - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
 - scadenza: 2026.

- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
 - Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023.
 - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- per 6.479 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della Capogruppo.
 Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 è stata definita una posizione debitoria chirografaria di 3.117 migliaia di euro prevedendo un pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2.850 migliaia di euro. Gli effetti economici derivanti dalla definizione sono positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. Inoltre, nel mese di gennaio 2023 è stata pagata l'ultima rata di 1.350 migliaia di euro relativa alla definizione di un'ulteriore linea chirografaria avvenuta a fine 2022.
 Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:
 - rimborso: 42 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024 e 6.437 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi successivi di rimodulazione; Si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
 - scadenza: 2025 / 2026;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
- per 799 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia.
 Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 349 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2024;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro.

A livello complessivo al 30 giugno 2023 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 173.000 migliaia di euro.

Come suggerito dalla raccomandazione CONSOB n. 9017965 del 26 febbraio 2009, si riporta nel seguito un riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili:

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)	42.856	42	6.479	6.521	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.437	549	3.009	3.558	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	8.400	0	9.726	9.726	mutuo ipotecario	2026	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Partecipazione nel Fondo Fleurs	7.943						
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.330	524	799	1.323	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	48.896	1.126	26.346	27.472	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
Milanofiori 2000 srl	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.351						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	40.237	2.408	32.995	35.403	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.921	675	349	1.024	mutuo ipotecario	2024	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

36. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2023 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2022	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	17.089	14.960
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	561	575
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	17.650	15.535
E. Debito finanziario corrente	0	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	5.627	9.821
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	5.627	9.823
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	(12.023)	(5.712)
I. Debito finanziario non corrente	80.792	77.166
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	517	735
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	81.309	77.901
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	69.286	72.189
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	68.247	71.164
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(544)	(558)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.600	1.600
M. Indebitamento finanziario netto	69.286	72.189

Si evidenzia che le disponibilità liquide vincolate risultano pari a 261 euro; inoltre le Altre attività finanziarie correnti includono crediti verso parti correlate per 544 migliaia di euro.

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 48 "Garanzie prestate ed altri impegni".

Come richiesto dallo IAS 7 par. 44A-44E si fornisce nel seguito una tabella di riepilogo della movimentazione delle passività che derivano dall'attività di finanziamento:

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2022	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2023
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	35-42	41.937	4.403	0	0	(274)	46.066
Passività da Leasing	37	45.052	(1.789)	(37)	0	(2.873)	40.353
Altre passività finanziarie	41	735	0	0	(218)	0	517
TOTALE		87.724	2.614	(37)	(218)	(3.147)	86.936

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 2.614 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000.

Le "Altre variazioni" non monetarie derivano principalmente dalla chiusura anticipata del contratto di locazione di una porzione dell'edificio "U3", con conseguente cancellazione del diritto d'uso e della relativa passività da leasing e dalla definizione una posizione debitoria chirografaria, al netto delle maggiori passività da leasing derivanti dal rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity e degli interessi maturati nell'esercizio e non ancora liquidati.

37. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 40.353 migliaia di euro (45.052 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 37.093 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 20.784 migliaia di euro);
- 3.260 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 35.403 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano).

Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2023 di 18.609 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 30 giugno 2023 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di fair value a conto economico;

- per 3.558 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della Capogruppo relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 796 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, tale contratto, in scadenza il 31 dicembre 2023, è stato rinnovato per ulteriori 6 anni. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 217 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 160 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 219 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

38. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.395 migliaia di euro (4.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro				
	31 dic. 2022	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2023
Fondo per rischi e contenziosi in essere	182	0	0	182
Altri fondi	4.253	0	(40)	4.213
TOTALE	4.435	0	(40)	4.395

Il fondo per rischi e contenziosi in essere si riferisce principalmente a passività per oneri stimati relativi ai contenziosi in essere. Gli stanziamenti sono stati effettuati a fronte di una prudenziale valutazione sullo stato attuale del contenzioso.

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

39. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.259 migliaia di euro (1.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2023.

La movimentazione del "Fondo trattamento fine rapporto" nel corso del primo semestre del 2023 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2022	1.397
Accantonamenti	69
Oneri Finanziari	22
(Utili)/Perdite attuariali	(21)
TFR trasferito e utilizzato	(208)
Saldo al 30 giugno 2023	1.259

Ai sensi dello IAS 19, tale fondo è contabilizzato come un piano a benefici definiti e valutato utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito "Project Unit Credit" in base alle seguenti ipotesi attuariali:

Ipotesi attuariali	30/06/2023	31/12/2022
Tasso annuo di attualizzazione	3,60%	3,77%
Tasso annuo di inflazione	2,30%	2,30%
Tasso annuo incremento TFR	3,23%	3,23%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

Nell'ambito della valutazione del TFR conformemente ai criteri IAS, è stato determinato il valore attuale atteso delle prestazioni pagabili in futuro e relativo all'attività lavorativa pregressa (DBO – Defined Benefit Obligation) in base al tasso annuo desunto dall'indice IBoxx Corporate AA duration 10+ anni.

40. Passività per imposte differite

Ammontano a 542 migliaia di euro (502 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze ed a imposte differite iscritte da alcune controllate sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili.

41. Altre passività non correnti

Ammontano a 3.878 migliaia di euro (4.146 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 1.878 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (1.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 1.277 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 517 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (735 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 206 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (209 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) principalmente riconducibili alla Capogruppo.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a *fair value* dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. La riduzione della passività è attribuibile al rialzo, registrato nel semestre, dei tassi di interesse di mercato.

PASSIVITA' CORRENTI

42. Debiti verso banche (esigibili entro l'esercizio successivo)

Ammontano a 2.367 migliaia di euro (6.782 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La variazione rispetto al periodo comparativo è principalmente dovuta ai rimborsi effettuati nel semestre dell'esposizione finanziaria chirografaria della Capogruppo per complessivi 4.200 migliaia di euro. Per maggiori informazioni si rimanda a quanto già descritto in nota 35.

La composizione della voce si riferisce:

- per 1.126 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 675 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 524 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 42 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo.

43. Debiti Commerciali

Ammontano a 21.127 migliaia di euro (22.952 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono originati prevalentemente da debiti per forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, i cui tempi di realizzo sono tuttora non individuabili, si segnala che è pendente ricorso in Consiglio di Stato con il quale la controllata Milanofiori 2000 ha chiesto di accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore.

Al 30 giugno 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 1.924 migliaia di euro (186 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2023 ammontano a 381 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

44. Debiti tributari

Ammontano a 2.199 migliaia di euro (5.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 1.823 migliaia di euro (2.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per imposte sugli immobili principalmente relativi ad IMU 2021 e 2022 di cui 1.789 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;

- per 175 migliaia di euro (2.571 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 145 migliaia di euro all'imposta corrente e per 30 migliaia di euro all'imposta dell'esercizio 2022;
- per 145 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 56 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 21 migliaia di euro scaduti.

45. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 16.029 migliaia di euro (14.853 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2023	31 dic. 2022
Debiti verso controllanti	14.347	13.294
Debiti verso collegate e joint venture	1.208	1.197
Debiti verso consociate	474	362
TOTALE	16.029	14.853

I debiti verso controllanti ammontano a 14.347 migliaia di euro e si riferiscono per 12.890 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.208 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2022) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 474 migliaia di euro e si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

46. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 4.408 migliaia di euro (4.965 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 621 migliaia di euro (749 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 587 migliaia di euro (1.104 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 460 migliaia di euro (377 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 348 migliaia di euro (433 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per spese comprensoriali e condominiali principalmente relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 285 migliaia di euro (261 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso istituti di previdenza;

- per 95 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 55 migliaia di euro (60 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per acconti e caparre su preliminari di vendita immobiliare.

47. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2023 il Gruppo Brioschi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

48. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 4.300 migliaia di euro (4.416 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 4.243 migliaia di euro (4.092 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 57 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 24.488 migliaia di euro (26.302 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), di cui 17.856 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2023 e si riferiscono all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che è pendente ricorso in Consiglio di Stato (RG n. 7845/2018) con il quale Milanofiori 2000 ha chiesto al giudice di appello di riformare la sentenza di primo grado e, per l'effetto, di accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore.

49. Rapporti con parti correlate

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. Si veda anche quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2023 e del primo semestre 2022 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2023	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	8.841	65	0	57	122	1%
Altri ricavi e proventi	521	0	3	0	3	1%
Variazioni delle rimanenze	(421)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.039)	0	0	(4)	(4)	0%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(283)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.475)	(187)	(376)	(750)	(1.313)	38%
Costi per godimento beni di terzi	(37)	(14)	0	0	(14)	38%
Costi per il personale	(1.625)	0	0	(392)	(392)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.573)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(730)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(838)	(136)	(373)	(1.090)	(1.599)	191%
Risultato da partecipazioni	3.315	0	3.315	0	3.315	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	0	(28)	0	(28)	100%
Proventi finanziari	775	21	145	1	167	22%
Oneri finanziari	(2.761)	0	0	(28)	(28)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	463	(115)	3.059	(1.117)	1.827	395%
Imposte del periodo	(208)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	255	(115)	3.059	(1.117)	1.827	716%

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (510 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (376 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (427 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

I costi per il personale si riferiscono alle retribuzioni liquidate nel primo semestre dell'esercizio, ai ratei per ferie maturate e non godute e alla quota parte maturata delle mensilità aggiuntive relativi ai dirigenti con responsabilità strategiche del Gruppo.

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati dalla stessa Capogruppo nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Conto economico

	30 giu. 2022	di cui parti correlate				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.874	66	0	55	121	1%
Altri ricavi e proventi	604	0	3	0	3	0%
Variazioni delle rimanenze	(5.638)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.691)	0	0	(1.498)	(1.498)	89%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.263)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.398)	(181)	(346)	(733)	(1.260)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(46)	(23)	0	0	(23)	50%
Costi per il personale	(1.591)	0	0	(340)	(340)	21%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.354)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.142)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	1.318	(138)	(343)	(2.517)	(2.998)	-227%
Risultato da partecipazioni	(117)	0	(117)	0	(117)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	0	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	672	7	79	6	92	14%
Oneri finanziari	(3.631)	0	0	(8)	(8)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.774)	(131)	(397)	(2.519)	(3.047)	172%
Imposte del periodo	4.809	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	3.035	(131)	(397)	(2.519)	(3.047)	-100%

Situazione patrimoniale e finanziaria

	30 giu. 2023	Valori espressi in migliaia di euro				Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	17.794	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	94.505	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	556	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	50.959	0	50.869	90	50.959	100%
Crediti verso società correlate	7.089	0	7.089	0	7.089	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.851	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	811	0	0	0	0	0%
Totale	174.565	0	57.958	90	58.048	33%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	39.959	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.660	0	0	31	31	2%
Altri crediti verso società correlate	10.207	9.525	180	502	10.207	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.192	2	0	0	2	0%
Disponibilità liquide	17.089	0	0	0	0	0%
Totale	72.124	9.527	180	533	10.240	14%
TOTALE ATTIVITA'	246.689	9.527	58.138	623	68.288	28%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2022	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	17.792	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	99.389	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	592	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	53.143	0	53.000	143	53.143	100%
Crediti verso società correlate	6.549	0	6.549	0	6.549	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.947	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.331	0	0	0	0	0%
Totale	181.743	0	59.549	143	59.692	33%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	40.379	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.719	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	8.592	7.944	187	461	8.592	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.470	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	14.960	0	0	0	0	0%
Totale	70.137	7.949	187	491	8.627	12%
TOTALE ATTIVITA'	251.880	7.949	59.736	634	68.319	27%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2023	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	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.442)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(322)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	259	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.282	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	151	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	106.433	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	43.699	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	37.093	0	0	692	692	2%
Fondi rischi ed oneri	4.395	0	3.151	0	3.151	72%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.259	0	0	398	398	32%
Passività per imposte differite	542	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	3.878	0	0	0	0	0%
Totale	90.866	0	3.151	1.090	4.241	5%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	2.367	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.260	0	0	106	106	3%
Debiti commerciali	21.127	0	0	587	587	3%
Debiti tributari	2.199	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	16.029	14.347	1.208	474	16.029	100%
Altri debiti e passività correnti	4.408	0	0	1.041	1.041	24%
Totale	49.390	14.347	1.208	2.208	17.763	36%
TOTALE PASSIVITA'	140.256	14.347	4.359	3.298	22.004	16%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	246.689	14.347	4.359	3.298	22.004	9%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2022	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	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(36.590)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	129	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	29.148	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.474	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	155	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	106.629	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	35.155	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	42.011	0	0	75	75	0%
Fondi rischi ed oneri	4.435	0	3.191	0	3.191	72%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.397	0	0	391	391	28%
Passività per imposte differite	502	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.146	0	0	0	0	0%
Totale	87.646	0	3.191	466	3.657	4%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	6.782	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.041	0	0	151	151	5%
Debiti commerciali	22.952	0	0	606	606	3%
Debiti tributari	5.012	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	14.853	13.294	1.197	362	14.853	100%
Altri debiti e passività correnti	4.965	0	0	1.086	1.086	22%
Totale	57.605	13.294	1.197	2.205	16.696	29%
TOTALE PASSIVITA'	145.251	13.294	4.388	2.671	20.353	14%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	251.880	13.294	4.388	2.671	20.353	8%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2023 e del primo semestre 2022:

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(5.069)	(437)	9%	476	5.130	1078%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	4.584	5.074	111%	1.586	1.617	102%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	2.614	0	0%	1.384	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2023 relativi ai rapporti verso parti correlate della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57	276	0	104	437
Altri ricavi e proventi	0	284	0	0	284
Costi per servizi	(148)	(18)	(210)	(300)	(676)
Costi per il personale	0	0	0	(348)	(348)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	0	0	(9)	0	(9)
Proventi finanziari	21	61	145	0	227
Oneri finanziari	0	(985)	0	(21)	(1.006)
TOTALE	(70)	(382)	(74)	(566)	(1.092)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	71.317	46.601	90	118.008
Crediti verso società correlate	0	43.790	7.118	0	50.908
Totale	0	115.107	53.719	90	168.916
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	6.070	6.319	146	42	12.577
Altri crediti ed attività correnti	2	0	0	0	2
Totale	6.072	6.319	146	42	12.579
TOTALE ATTIVITA'	6.072	121.426	53.865	132	181.495

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0	0	3.191	0	3.191
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	356	356
Passività da leasing	0	0	0	692	692
Totale	0	0	3.191	1.048	4.239
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	0	0
Passività da leasing	0	0	0	98	98
Debiti verso società correlate	651	58.598	965	273	60.487
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	563	563
Totale	651	58.598	965	934	61.148
TOTALE PASSIVITA'	651	58.598	4.156	1.982	65.387

50. Informativa per settori operativi

Si riportano di seguito i dati economici relativi ai settori operativi identificati in accordo con quanto previsto dal principio IFRS 8:

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.747	2.459	1.286	(651)	8.841
Altri ricavi e proventi	512	7	2	0	521
Variazione delle rimanenze	(421)	0	0	0	(421)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(7)	(176)	(856)	0	(1.039)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(283)	0	0	0	(283)
Altri costi per servizi	(2.664)	(853)	(117)	159	(3.475)
Costi per godimento beni di terzi	(17)	(510)	(2)	492	(37)
Costi per il personale	(1.146)	(479)	0	0	(1.625)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.279)	(95)	(199)	0	(2.573)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	(17)
Altri costi operativi	(697)	(29)	(4)	0	(730)
RISULTATO OPERATIVO	(1.272)	324	110	0	(838)
Risultato da partecipazioni	3.315	0	0	0	3.315
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(28)	0	0	0	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.863)	(24)	(99)	0	(1.986)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	152	300	11	0	463
Imposte del periodo					(208)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					255

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.915	1.536	2.000	(577)	20.874
Altri ricavi e proventi	601	3			604
Variazione delle rimanenze	(5.638)	0	0	0	(5.638)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(5)	(136)	(1.550)	0	(1.691)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.263)	0	0	0	(2.263)
Altri costi per servizi	(2.847)	(688)	(128)	265	(3.398)
Costi per godimento beni di terzi	(37)	(321)	0	312	(46)
Costi per il personale	(1.236)	(355)	0	0	(1.591)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.074)	(83)	(197)	0	(2.354)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)	0	0	0	(2.037)
Altri costi operativi	(1.108)	(23)	(11)	0	(1.142)
RISULTATO OPERATIVO	1.271	(67)	114	0	1.318
Risultato da partecipazioni	(117)	0	0	0	(117)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(16)	0	0	0	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.770)	(143)	(46)	0	(2.959)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.632)	(210)	68	0	(1.774)
Imposte del periodo					4.809
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					3.035

51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

53. Valutazione al Fair Value

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al fair value siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 - che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 41 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 23) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2023				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(517)	0	(517)
Totale	0	(517)	90	(427)
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2022				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	143	143
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(735)	0	(735)
Totale	0	(735)	143	(592)

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati con il metodo del Discounted Cash Flow. I flussi prospettici sono attualizzati sulla base delle curve dei tassi forward desunte al termine del periodo di osservazione e dei fixing contrattuali, considerando altresì il rischio di credito della controparte in accordo con il principio contabile IFRS 13.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIUGNO 2023

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value	
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI						
Milano Fiori Energia spa	3.330	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	23.911	
Milano Fiori 2000 srl	12.294	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)		
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	15.624				23.911	
INVESTIMENTI IMMOBILIARI						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.472	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	127.222	
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	6.921	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)		
Milano Fiori 2000 srl	30.294	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1) - (5)		
Milano Fiori 2000 srl	48.896	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(5)		
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)		
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	94.505					127.222
RIMANENZE						
Bright srl	7	Immobile a Pioletto (Milano)	Trading	(3)	8.382	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)		
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)		
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)		
Bright srl	28	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)		
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)		
Milano Fiori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)		
Milano Fiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)		
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)		
Milano Fiori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)		34.670
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)		
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)		
Lenta Ginestra srl	8.811	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)		
Lenta Ginestra srl	3.063	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)		
Milano Fiori 2000 srl	950	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)		
Milano Fiori Sviluppo srl	8.400	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(5)		
Milano Fiori 2000 srl	1.624	Posti auto ad Assago (Milano)	Sviluppo	(6)		
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
S'Isca Manna srl	20	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)		
TOTALE RIMANENZE	39.952				43.052	
TOTALE GENERALE	150.081				194.185	

(1) Perizia al 31 dicembre 2022

(2) Valore recuperabile come da test di impairment al 31 dicembre 2022

(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

(5) Perizia al 30 giugno 2023

(6) Perizie anni precedenti

**Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato
ai sensi dell'Art. 154 bis del D. Lgs. 58/98**

1. I sottoscritti Eugenio Kannès, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2023.

2. Si attesta, inoltre, che

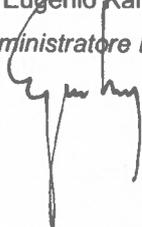
2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 27 settembre 2023

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi

(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

**Agli Azionisti della
Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.**

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Brioschi”) al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell’effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 28 settembre 2023