

Il presente documento, in formato PDF, non costituisce adempimento agli obblighi derivanti dalla Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e dal Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (il "Regolamento ESEF" - European Single Electronic Format) per il quale è stato elaborato apposito formato XHTML.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

115° Esercizio

**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 22 marzo 2023)**

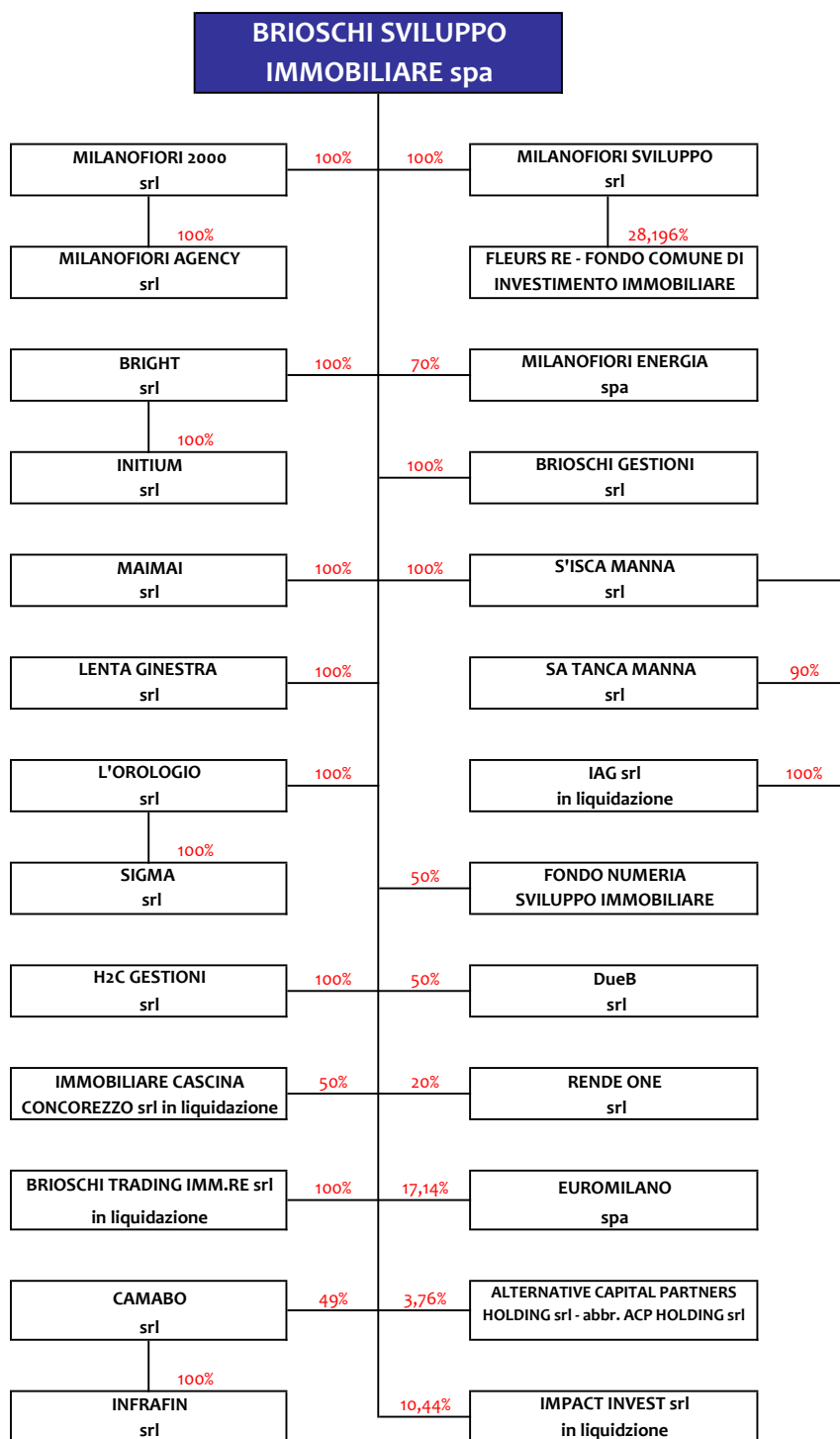
Indice

Struttura del Gruppo	pag. 5
Profilo societario	
Organi di amministrazione e controllo	pag. 6
Il Gruppo	pag. 7
Il patrimonio immobiliare	pag. 7
La storia	pag. 8
Il principali progetti di sviluppo	pag. 9
L'azionariato	pag. 12
Il titolo	pag. 12
Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 13
Dati sintetici consolidati	pag. 15
Settori di attività	pag. 19
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 25
Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 33
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	pag. 40
Evoluzione prevedibile della gestione	pag. 40
Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)	pag. 41
Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)	pag. 41
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag. 42
Altre informazioni	pag. 43
La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi	pag. 44
Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2022	pag. 57
Bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare	pag. 58
Prospetti contabili del Gruppo Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico consolidato	pag. 59
Conto economico complessivo consolidato	pag. 60
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag. 61
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag. 63
Rendiconto finanziario consolidato	pag. 64
Note esplicative	pag. 66
Principi contabili significativi	pag. 66
Commento dei prospetti contabili	pag. 84
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 134
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 135
Relazione della Società di Revisione	pag. 136

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 143
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 144
Conto economico complessivo	pag. 144
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 145
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 147
Rendiconto finanziario	pag. 148
Note esplicative	pag. 151
Principi contabili significativi	pag. 151
Commento dei prospetti contabili	pag. 166
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 202
Relazione della Società di Revisione	pag. 203
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 210
 Convocazione dell'Assemblea	 pag. 220



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE



Profilo societario

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

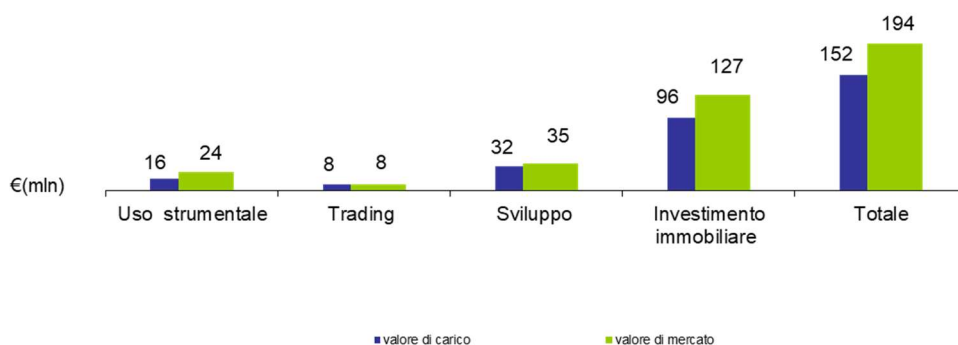
Il presente documento, ed in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e 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.

Il Gruppo

Brioschi Sviluppo Immobiliare, quotata alla Borsa Italiana, è uno dei principali operatori immobiliari in Italia. L'attività è orientata allo 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-lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e compravendite di complessi immobiliari.

Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare è composto principalmente da immobili a reddito e da terreni destinati a progetti di sviluppo immobiliare situati esclusivamente in Italia, principalmente al Nord. Al 31 dicembre 2022, anche secondo le valutazioni di periti indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico, Yard Srl e Kroll Advisory Spa), il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo Brioschi, compreso nelle immobilizzazioni materiali, negli investimenti immobiliari e nelle rimanenze, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 194 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 152 milioni di euro. Nel portafoglio immobiliare non sono inclusi gli asset delle partecipazioni nelle collegate e nelle joint venture non consolidate con il metodo integrale (Infrafin, Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare, Fondo Fleurs, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione) proprietarie di aree da sviluppare a Rozzano (Milano), di un immobile a Modena e di terreni agricoli e cascinali a Lacchiarella (Milano). Di seguito si riportano i valori di carico e i valori di mercato del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022, ripartiti per destinazione di progetto.



La storia

1907 - La fondazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare risale al 15 gennaio 1907, con il nome di Achille Brioschi & C. e come oggetto sociale la produzione e la commercializzazione di articoli chimici, liquori e affini.

1914 - Il 12 giugno 1914 la società viene quotata alla Borsa Valori di Milano. Per sessant'anni Achille Brioschi e C. svolge l'attività di produzione e commercio di prodotti chimici, specializzandosi sui mercati dei saponi, detergenti, prodotti per l'igiene ed il benessere personale, quali l'"Effervescente Brioschi" e il "Lisoform".

1967 - A seguito della fusione per incorporazione della Fornova Istituto Biochimico di Novara e della Farmochimica Emiliana, la società cambia la ragione sociale in A. Brioschi Istituto Biochimico, aumenta il proprio capitale sociale da 165 a 231 miliardi di lire e si specializza nella produzione di farmaci.

Anni '70- '80 - Nei primi anni '70, sotto il peso della crisi economica mondiale, Brioschi si ritira dalla produzione e si trasforma in società finanziaria, limitandosi a gestire gli impianti e gli immobili di proprietà. Questa nuova personalità aziendale viene recepita nel 1975 nella ragione sociale di Brioschi Finanziaria spa. Nel 1979 Brioschi viene acquisita da Pino Cabassi come holding di alcune società immobiliari, realizzando numerose e significative operazioni immobiliari negli anni '80.

Anni '90 - In seguito alla morte dell'azionista di riferimento, Pino Cabassi, e alla crisi del settore immobiliare, Brioschi, acquisita nel 1994 da Bastogi nel quadro di una ristrutturazione del Gruppo, attraversa e supera un periodo di grande criticità. A partire dal 1998, anno di ripresa del settore, la società avvia significativi progetti immobiliari. Nel 1999 la società effettua un aumento di capitale di 225 miliardi di lire con l'emissione di 401.413.655 azioni; alle azioni Brioschi vengono abbinati 481.696.386 warrant esercitabili entro il 2006. In occasione dell'aumento di capitale, la controllante Bastogi sottoscrive interamente la sua quota del 51,1%.

2006 - Nel dicembre 2006 risulta che la quasi totalità (99,71%) dei soci individuali e istituzionali ha convertito i warrant in azioni, incrementando il capitale sociale di 67 milioni di euro. Nel corso dell'anno iniziano i lavori di costruzione per la realizzazione del comparto Milanofiori Nord ad Assago.

2007 - Nell'aprile 2007, in occasione del centenario della società, viene deliberata la modifica della denominazione sociale in Brioschi Sviluppo Immobiliare in quanto il termine "Finanziaria" non risulta più coerente con l'attività prevalente della società, che opera principalmente nella progettazione e realizzazione di grandi interventi immobiliari.

2008-2012 - L'1 giugno 2008 diviene efficace la scissione parziale proporzionale inversa di Bastogi a favore di Brioschi Sviluppo Immobiliare che determina un ulteriore rafforzamento del suo core business.

Nel corso dell'anno vengono inoltre venduti i primi edifici del comparto di Milanofiori Nord e nel 2009 vengono inaugurati gli edifici sulla piazza commerciale e le grandi strutture di vendita, nonché ultimato un ulteriore immobile ad uso uffici, successivamente venduto nel 2012. Il primo lotto di intervento del comparto di Milanofiori Nord viene ultimato nel 2010, mentre nel 2012 vengono conclusi i lavori di costruzione del polo di residenza libera convenzionata a Milanofiori Nord e finalizzate le attività di collaudo della seconda fase di sviluppo del complesso di via Darwin.

2013-2017 - Nel 2013 viene pressoché ultimata la realizzazione di un edificio ad uso uffici, sede italiana del Gruppo Nestlé, successivamente ceduto a un primario fondo immobiliare nel febbraio 2014. Nel maggio 2014 viene ceduto un ulteriore immobile ad uso uffici ad un fondo istituzionale e nel 2015 e 2016 vengono portate avanti le attività di commercializzazione e le attività propedeutiche allo sviluppo delle aree edificabili. In particolare, nel medesimo comparto di Milanofiori Nord, nel corso del 2016 viene ultimato e locato a Puma Italia un ulteriore immobile, ceduto nel 2017.

2018 - Nel 2018 viene perfezionata la vendita del complesso di via Darwin a Milano, sede di primarie aziende e polo culturale con la presenza di Nuova Accademia di Belle Arti (NABA) e di Domus Academy e frutto di un importante progetto di recupero seguito dal Gruppo Brioschi.

2019-2021 - Nel 2019 iniziano i lavori di costruzione di due ulteriori edifici ad uso ufficio nel comparto di Milanofiori Nord, che proseguono nel 2020, seppur con le restrizioni dettate dalla pandemia Covid-19, e vengono ultimati nel 2021 in linea con i tempi previsti. Entrambi gli edifici sono realizzati con elevata attenzione agli aspetti architettonici, funzionali e ambientali e rispondono ai criteri ESG, come attestato dalle certificazioni ottenute.

2022 - Nel mese di agosto del 2022 si completa la trattativa di vendita dei due edifici completati nel 2021, mediante la cessione ad un fondo di investimento immobiliare italiano costituito e gestito da un primario operatore internazionale. Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo acquisisce una quota di minoranza del fondo acquirente, pari a circa il 28%.

I principali progetti di sviluppo

Milanofiori Nord, Assago (Milano)

Milanofiori Nord

Proprietà: Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo

Superficie area: 360.000 mq circa

Slp realizzabile: 218.000 mq

Slp realizzata: 204.000 mq circa

Masterplan: Designed by Erick van Egeraat

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, sta sviluppando un'area di 360.000 mq circa al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase avanzata di realizzazione Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana (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.



Diversi fondi immobiliari hanno apprezzato il progetto (la totalità degli edifici ad uso uffici è stata ceduta a primari operatori istituzionali); numerose organizzazioni italiane e internazionali hanno riconosciuto in questo comparto un luogo di vivere e lavorare moderno, in linea con le tendenze internazionali più evolute. Tra esse figurano, il Gruppo Nestlé, Puma, Accenture, il Gruppo Bnp Paribas, Electrolux, Europ Assistance, McDonald's, Milano Serravalle, Warner Bros, Italiaonline, Air Liquide e Hitachi.

Anche nell'area commerciale importanti marchi hanno scelto di aprire un punto vendita a Milanofiori Nord. Tra questi: Leroy Merlin, Toys Center, Prenatal, Pittarosso. Nella piazza invece sono presenti grandi nomi del food come i Fratelli La Bufala, Old Wild West e Wiener Haus, oltre al McDrive e a Calavera, situati nel parcheggio attiguo alla piazza, ma anche dell'intrattenimento con un UCI Cinema Multisala e del fitness con un centro Virgin Active. Nel 2022, ad arricchire l'offerta di servizi, è stato aperto anche un centro Medical Care Humanitas.

Il progetto, firmato dallo studio olandese Designed by Erick van Egeraat, è stato sviluppato in più fasi di intervento.

La prima fase del progetto (120.000 mq), iniziata nell'aprile 2006 e ultimata nel settembre 2010, ha incluso la realizzazione di quattro edifici ad uso ufficio, di un cinema multisala (UCI Cinemas), di un centro fitness (Virgin

Active), di un albergo (H2C Hotel), di bar e ristoranti sulla piazza, di un retail park, nonché del primo nucleo residenziale, vincitore di numerosi riconoscimenti internazionali, tra cui il premio di architettura LEAF 2011 (Leading European Architects Forum).

La seconda fase di intervento ha previsto la costruzione di un edificio ad uso uffici progettato da Cino Zucchi, residenze in edilizia convenzionata, un palazzo ad uso uffici progettato da Park Associati per soddisfare le esigenze per la nuova sede del Gruppo Nestlé in Italia e un altro edificio oggi sede di Puma in Italia.

Nel 2019 è stata avviata la fase di completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord con la sottoscrizione di due accordi per la costruzione e successiva locazione di due immobili ad uso uffici per oltre complessivi 42.000 mq di superficie lorda di pavimento (convenzionalmente denominati edifici "U1" e "U3"): 31.000 mq per la nuova sede di Accenture e 11.000 mq per l'edificio occupato da Diamante RE. I lavori di costruzione, iniziati ad aprile 2019, sono proseguiti nel 2020, nonostante le interruzioni e le restrizioni dovute alla pandemia Covid-19, e sono terminati nel 2021 con consegna degli immobili ai conduttori tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022, sostanzialmente in linea con i tempi previsti. Nel mese di agosto del 2022 si è completata la trattativa di vendita con la cessione dei due edifici ad un fondo di investimento immobiliare italiano costituito e gestito da un primario operatore internazionale. Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha acquistato una quota di minoranza del fondo acquirente, pari a circa il 28%.

Gli edifici U1 e U3, rispondenti ai migliori standard degli uffici di grado A, completano il complesso di immobili affacciati sul fronte della Milano-Genova, e sorgono sul proseguimento dell'area che si estende fino alla stazione della metropolitana e alle funzioni commerciali e ricreative: uno spazio pubblico continuo, esclusivamente pedonale, realizzato sopra due piani di parcheggi pubblici e privati.

L'edificio U1, sviluppato su una slp di 31.100 mq e costituito da 14 piani fuori terra caratterizzati da una



notevole trasparenza, può accogliere fino a 3.800 persone. Progettato da Park Associati con una forma a V inclinata e due corpi di fabbrica, l'edificio U1 rispetta i criteri richiesti per le certificazioni LEED® Gold - Core&Shell e WELL™ Gold Core&Shell. La facciata, scandita da elementi modulari, alterna elementi in vetro trasparente, in vetro serigrafato e rivestimenti metallici.

L'edificio U3, distribuito su una slp di 11.000 mq con 12 piani fuori terra, è costituito da una struttura a doppio corpo, riprende l'altezza degli immobili adiacenti esistenti e si presenta come un volume trasparente, chiuso tra due ali leggere. Progettato da GBPA Architects, l'edificio U3

risponde ai criteri per la certificazione LEED® Gold Core&Shell e può accogliere fino a 1.400 persone. La facciata, caratterizzata da serramenti modulari a cui sono agganciate lame inclinate in vetro serigrafato, con un particolare andamento curvilineo e continuo.

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud
Proprietà: Infrafin
Superficie area: 1.100.000 mq
Potenzialità edificatoria: 325.500 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infrafin, Brioschi possiede un'area di circa 1.100.000 mq compresa in parte nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano con una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e terziaria. Frutto di un processo di dialogo operativo fra diversi interlocutori (Comune, urbanisti, ambientalisti, realtà attive sul territorio quali la Società Agricola Sant'Alberto e Comunità Nuova) e con il contributo dell'antropologo Marc Augé, il progetto di

sviluppo dell'area prevede un mix funzionale in grado di conciliare la vocazione terziaria dell'area posta a nord della Tangenziale Ovest, che completa l'insediamento storico di Milanofiori, con quella abitativa e insieme agricola della territorio posto a sud della Tangenziale, nell'ambito di un disegno complessivo di riqualificazione e valorizzazione ambientale. Nel 2020, a seguito dell'insediamento di una nuova amministrazione comunale, è stata avviata una variante generale del Piano di Governo del Territorio che recepirà le modifiche nel frattempo intervenute nella normativa urbanistica sovraordinata. In attesa dell'approvazione della variante, per non interrompere il processo di trasformazione dell'area, il Comune ha avviato il processo di approvazione di un Documento d'Inquadramento, strumento urbanistico transitorio che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano. Nel mese di luglio 2021 il Documento d'Inquadramento è stato approvato consentendo in via anticipata ad Infrafin di sviluppare il settore nord dell'area per una superficie lorda di pavimento complessiva di 96.000 mq. 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 tuttora in corso.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Santa Cesarea Terme (Lecce)
Proprietà: Brioschi Sviluppo Immobiliare
Superficie area: 1.365.407 mq
Potenzialità edificatoria: circa 80.000 mq
Masterplan: Collovà, Gambardella e Servino

Tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, Brioschi Sviluppo Immobiliare è proprietaria di un'area, con una superficie complessiva di oltre 1.300.000 mq e un potenziale edificatorio di circa 80.000 mq, che si estende a nord del centro abitato di Santa Cesarea Terme, in provincia di Lecce, lungo una costa a strapiombo sul mare. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale a prevalente destinazione turistica, fortemente integrato con l'ambiente, completato da

strutture sportive, ricreative e ricettive. Brioschi Sviluppo Immobiliare ha affidato la progettazione dello sviluppo dell'area a tre studi di architettura italiani (Roberto Collovà, Cherubino Gambardella e Beniamino Servino), selezionati nell'ambito di un concorso internazionale indetto dalla società. La scelta è stata dettata dalla complementarietà dei tre progetti vincitori, volti a dare forma a un nuovo insediamento abitativo, aperto verso il territorio circostante, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente. Sull'area sono stati realizzati uno studio di fattibilità tecnico-economica, relativamente al recupero dei manufatti esistenti, alla realizzazione di percorsi e infrastrutture e per l'inserimento di strutture balneari nella fascia costiera, nonché un'analisi geologica e idrogeologica del territorio, anche per individuare possibili sorgenti termali, già presenti nel comune di Santa Cesarea. In parallelo, sono proseguiti i contatti con i potenziali soggetti interessati allo sviluppo dell'intervento.

L'azionariato

Al 22 marzo 2023, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la seguente:

Soci	Partecipazioni
Bastogi spa	50,057%
Viris spa	16,004%

Il titolo

Brioschi Sviluppo Immobiliare è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario. Nel corso del 2022, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,4 milioni di pezzi. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo rapportato all'indice Ftse Mib.



RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

L'attività operativa del Gruppo ha consuntivato risultati economico-finanziari molto positivi in tutti i settori operativi, coerentemente con le attese, nonostante il perdurare per tutto il primo trimestre 2022 dell'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e lo scoppio del conflitto russo-ucraino.

L'evento di maggiore rilievo dell'esercizio in esame è stata la cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto. La cessione è avvenuta per un corrispettivo di 188,5 milioni di euro e ha generato un margine operativo di oltre 60 milioni di euro, riflesso nel bilancio consolidato per circa 43 milioni di euro in quanto il Gruppo ha sottoscritto una quota di minoranza del veicolo (Fondo Fleurs - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso) che ha acquisito gli immobili medesimi.

Per quanto riguarda l'attività alberghiera la conclusione dello stato di emergenza sanitaria avvenuta il 31 marzo 2022 ha sostanzialmente permesso, nel corso dei successivi nove mesi, un ritorno a livelli di ricavi pre Covid-19.

Il settore Energia ha fronteggiato le turbolenze e volatilità che hanno caratterizzato i mercati delle materie prime, cercando di limitare l'impatto da queste indotto sui costi di approvvigionamento del gas e, potenzialmente, sulla marginalità operativa.

Da un punto di vista finanziario la cessione degli edifici "U1" e "U3" ha consentito al Gruppo di ripristinare una situazione di pieno equilibrio, generando al contempo disponibilità liquide sufficienti a supportare l'attività operativa, di investimento e finanziaria.

Con i proventi netti della vendita, pari a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie sui canoni di locazione per 3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari, di cui circa 92 milioni di euro riconducibili alla costruzione dei menzionati immobili. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Agli inizi di agosto 2022 sono stati, inoltre, perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi in entrata attesi. Nel corso dell'esercizio 2022 e sino alla data della presente relazione, infine, la capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ridotto l'esposizione chirografaria di circa 15 milioni di euro, particolarmente onerosa anche a seguito dell'incremento dei tassi di interesse, ottenendo, in alcune circostanze, anche riduzioni di parte del capitale.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2022 ammonta a 47,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini di 44,1 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord), ad un incremento dei ricavi per affitti di 4,4 milioni di euro,

principalmente derivante dai contratti di locazione degli immobili “U1” e “U3” sino alla data di cessione, e per la parte residua alla ripresa post Covid-19 dell’attività alberghiera che ha migliorato il contributo al margine operativo lordo consolidato di circa 1,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021. I margini derivanti dalla vendita ai conduttori degli immobili “U1” e “U3” dei relativi servizi di personalizzazione (0,8 milioni di euro) sono stati sostanzialmente compensati da un incremento di alcune voci di costi per servizi, in parte riconducibili agli effetti di incremento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento.

Gli ammortamenti e svalutazioni aumentano di 2,1 milioni di euro, passando da 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 6,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022, principalmente per effetto di maggiori svalutazioni dei beni immobiliari in larga parte conseguenti l’incremento dei costi di trasformazione di alcune aree di sviluppo.

Il risultato della gestione finanziaria registra un passivo di 4,5 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021. I maggiori oneri finanziari (0,9 milioni di euro originatisi principalmente a seguito dell’interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici “U1” e “U3” e dell’aumento dei tassi di interesse di mercato) sono stati più che compensati da alcuni proventi finanziari di competenza dell’esercizio (complessivi 1,5 milioni di euro riconducibili per 0,6 milioni di euro a riduzioni in conto capitale ottenute a seguito di rimborsi anticipati e per la parte residua principalmente alla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati).

Gli strumenti finanziari derivati e la valutazione attuariale del fondo TFR, in ragione principalmente dell’aumento generalizzato dei tassi di interesse di mercato, hanno inoltre determinato una contabilizzazione, direttamente nel patrimonio netto, di altre componenti positive per complessivi 3,7 milioni di euro (2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021).

Le imposte dell’esercizio ammontano a 7,6 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021, e sono esposte al netto dei benefici fiscali derivanti dall’utilizzo di perdite e interessi passivi.

L’esercizio in esame si chiude dunque con un utile complessivo di pertinenza del Gruppo di 32,9 milioni di euro rispetto a una perdita di 7,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2022 ammonta a 106,5 milioni di euro rispetto a 73,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021. L’incremento è attribuibile all’utile complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 221,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai proventi incassati dalla vendita degli immobili “U1” e “U3” al netto di quanto reinvestito nel fondo che li ha acquisiti.

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 194 milioni di euro, rispetto ad un valore di 385 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari dell’esercizio.

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, quando presenti, in apposita riga separata.

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	1.566
Ricavi da affitti	11.708	7.285
Ricavi per servizi e altri ricavi	17.391	4.158
Ricavi delle vendite e altri ricavi	162.982	13.009
Costo degli immobili venduti e accessori	(90.679)	(1.479)
Costi per servizi	(16.130)	(6.328)
Costi del personale	(3.262)	(2.781)
Altri costi operativi	(5.104)	(4.566)
Margine Operativo Lordo	47.807	(2.145)
Ammortamenti e svalutazioni	(6.512)	(4.418)
Margine Operativo Netto	41.295	(6.563)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(3)	(256)
Risultato della gestione finanziaria	(4.496)	(5.064)
Imposte	(7.631)	2.097
Utile / (Perdita) dell'esercizio	29.165	(9.786)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	3.732	2.066
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	32.897	(7.720)
di cui di pertinenza del Gruppo	32.880	(7.719)

Il conto economico riclassificato evidenzia in apposita riga il costo del venduto degli immobili merce. Per tale finalità si è proceduto a sterilizzare dalla voce del conto economico consolidato "Variazione delle rimanenze", i costi di edificazione dell'esercizio riflessi nelle voci del conto economico consolidato "Costi per servizi incrementativi delle rimanenze" e "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze". Inoltre, le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari classificati tra le rimanenze di magazzino, per coerenza con il resto del portafoglio immobiliare di proprietà, sono presentati nella riga del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" coerentemente con quanto accade per i beni immobiliari strumentali e per gli investimenti immobiliari.

Alcuni ricavi del conto economico consolidato riflessi nelle voci "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Altri ricavi e proventi", e costituiti principalmente da riaddebiti di costi, sono presentati nel conto riclassificato a rettifica delle relative voci di costo in ragione di una diversa rappresentazione solo per finalità interne.

La voce del conto economico consolidato "Costi per acquisto di beni", "Costi per godimento beni di terzi" e "Altri costi operativi" sono raggruppate nella riga "Altri costi operativi" del conto economico riclassificato.

Come anticipato sopra, la voce del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" include anche le componenti positive o negative di reddito derivanti da eventuali svalutazioni e/o ripristini di valore dei beni immobiliari merce, riflesse nella riga "Variazione delle rimanenze" del conto economico consolidato.

A livello di margini operativi, il "Margine operativo lordo" del conto economico riclassificato è dunque determinato sommando al "Risultato operativo" del conto economico consolidato, eventualmente già sterilizzato di eventuali componenti di natura non ricorrente presentate in apposita riga del conto economico riclassificato, la voce del conto economico riclassificato "Ammortamenti e svalutazioni" come determinata al precedente capoverso. Di converso, il "Margine operativo netto" del conto economico riclassificato può differire dal "Risultato operativo" del conto economico consolidato solo per effetto di eventuali componenti reddituali di natura non ricorrente riflesse in apposita riga dello stesso.

Le voci del conto economico consolidato "Risultato da partecipazioni" e "Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari" sono riflesse nella riga "Risultato da interessenza nelle partecipate" del conto economico riclassificato.

Come evidenziato in precedenza, il conto economico riclassificato presenta separatamente in forma aggregata i componenti positivi o negativi di reddito di natura non ricorrente nella riga "Proventi/oneri non ricorrenti".

Gli altri utili e perdite del conto economico complessivo consolidato sono presentati in forma aggregata nella riga "Altre componenti rilevate a patrimonio netto" del conto economico riclassificato.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di Euro	
	31 dic 2022	31 dic 2021
Immobili, impianti e macchinari	17.792	18.965
Investimenti immobiliari	99.389	98.448
Partecipazioni	53.143	42.633
Rimanenze	40.379	155.071
Altre attività correnti e non correnti	24.617	31.957
(Altre passività correnti e non correnti)	(57.527)	(52.014)
CAPITALE INVESTITO NETTO	177.793	295.060
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.474	73.594
Capitale e riserve di terzi	155	138
PATRIMONIO NETTO	106.629	73.732
(Disponibilità liquide)	(14.960)	(6.554)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	6.782	11.281
Debiti da leasing	3.041	3.247
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(6.737)	6.374
Debiti verso banche	35.155	170.304
Debiti da leasing	42.011	39.177
Altre passività finanziarie	735	5.473
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	77.901	214.954
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	71.164	221.328
FONTI DI FINANZIAMENTO	177.793	295.060

La “Posizione finanziaria netta” presentata nella situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata è definita tramite l’aggregazione delle voci indicate in tabella e desumibili dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata con le seguenti precisazioni.

La voce “Debiti da leasing” accoglie tutte le passività da leasing, siano esse relative a contratti di leasing di natura finanziaria che operativa, come riportate nella situazione patrimoniale e finanziaria consolidata nelle voci “Passività da leasing”.

La voce “Altre passività finanziarie” è rappresentata dal fair value degli strumenti finanziari derivati, classificati nella voce “Altre passività non correnti” della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata.

Per una migliore comprensione del bilancio consolidato si riportano nel seguito alcuni indicatori economico-finanziari:

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Rapporto di indebitamento contabile	0,67	3,00

Il rapporto di indebitamento contabile è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il patrimonio netto consolidato inclusivo del capitale e riserve di pertinenza delle minoranze. Il miglioramento del valore dell’indicatore al 31 dicembre 2022 è conseguenza degli effetti patrimoniali e finanziari della cessione degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Rapporto di indebitamento effettivo	0,44	1,30

Il rapporto di indebitamento effettivo è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta complessiva e il Net Asset Value come determinato nel seguito.

Anche per tale indicatore il valore al 31 dicembre 2022 è influenzato dagli effetti patrimoniali e finanziari della cessione degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	1,04	0,98

L'indice di copertura del capitale investito netto con fonti durevoli è determinato come rapporto tra la somma di mezzi propri e posizione finanziaria netta a medio lungo termine ed il capitale investito netto, come desumibili dal prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Loan To Value (LTV)	36,6%	57,5%

L'indice *Loan To Value* è determinato come rapporto tra la posizione finanziaria netta alla data di riferimento ed il *fair value* del patrimonio immobiliare. Il miglioramento è principalmente attribuibile alla significativa riduzione dell'esposizione bancaria intervenuta nel corso dell'esercizio.

INDICATORE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	162,6	170,6
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,21	0,22

L'indice Net Asset Value è determinato rettificando il patrimonio netto consolidato in ragione del valore equo del portafoglio immobiliare e degli strumenti finanziari. Per il business alberghiero, i valori contabili di patrimonio netto sono stati rettificati per tenere conto del valore equo del business stesso. Nella valutazione al valore equo dei debiti finanziari, si è considerata esclusivamente la variabilità dei tassi di interesse e non anche quella degli spread sui debiti in essere. Nel calcolo vengono inoltre considerati gli effetti fiscali applicabili; con riferimento al patrimonio immobiliare, i beni in rimanenza (inclusi i beni immobilizzati destinati alla vendita) hanno scontato le aliquote fiscali massime applicabili, mentre i beni immobilizzati un'aliquota media determinata forfettariamente al 20%, in linea con la prassi comunemente accettata.

L'indice Net Asset Value per azione è stato calcolato come rapporto tra il Net Asset Value come sopra definito ed il numero puntuale di azioni ordinarie in circolazione alla data di bilancio.

La variazione nel valore dell'indicatore Net Asset Value è principalmente attribuibile alla contrazione di alcuni valori immobiliari anche in ragione della situazione di contesto macroeconomico.

Settori di attività

Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti 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 sicuramente 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.

Si riportano nel seguito i dati di conto economico riclassificato suddivisi per singolo settore operativo di attività (Immobiliare, Alberghiero, Produzione e vendita di energia).

Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	31 dic 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	0	0	0	133.883
Ricavi da affitti	12.444	0	0	(736)	11.708
Ricavi per servizi e altri ricavi	10.733	3.759	3.336	(437)	17.391
Ricavi delle vendite e altri ricavi	157.060	3.759	3.336	(1.173)	162.982
Costo degli immobili venduti e accessori	(90.679)	0	0	0	(90.679)
Costi per servizi	(14.840)	(1.483)	(231)	424	(16.130)
Costi del personale	(2.433)	(829)	0	0	(3.262)
Altri costi operativi	(2.260)	(1.105)	(2.488)	749	(5.104)
Margine Operativo Lordo	46.848	342	617	0	47.807
Ammortamenti e svalutazioni	(5.926)	(185)	(401)	0	(6.512)
Margine Operativo Netto	40.922	157	216	0	41.295
Risultato da partecipazioni	(120)	0	0	117	(3)
Risultato della gestione finanziaria	(4.211)	(166)	(119)	0	(4.496)
Utile/(perdita) ante imposte	36.591	(9)	97	117	36.796
Imposte					(7.631)
Utile/(perdita) dell'esercizio					29.165

Valori espressi in migliaia di euro					
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersectoriali	31 dic 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	1.566	0	0	0	1.566
Ricavi da affitti	7.464	0	0	(179)	7.285
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.453	1.106	1.946	(347)	4.158
Ricavi delle vendite e altri ricavi	10.483	1.106	1.946	(526)	13.009
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.479)	0	0	0	(1.479)
Costi per servizi	(5.693)	(736)	(232)	333	(6.328)
Costi del personale	(2.335)	(446)	0	0	(2.781)
Altri costi operativi	(3.245)	(312)	(1.202)	193	(4.566)
Margine Operativo Lordo	(2.269)	(388)	512	0	(2.145)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.954)	(65)	(399)	0	(4.418)
Margine Operativo Netto	(6.223)	(453)	113	0	(6.563)
Risultato da partecipazioni	(158)	0	0	(98)	(256)
Risultato della gestione finanziaria	(4.520)	(448)	(96)	0	(5.064)
Utile/(perdita) ante imposte	(10.901)	(901)	17	(98)	(11.883)
Imposte					2.097
Utile/(perdita) dell'esercizio					(9.786)

Il settore immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 un margine operativo lordo positivo di 46,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini per 44,1 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord) e ad un incremento dei ricavi per affitti di 5 milioni di euro, principalmente derivanti dai contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3". I margini realizzati sui lavori di personalizzazione dei menzionati immobili sono stati compensati da un incremento di alcune voci di costi per servizi. La voce ammortamenti e svalutazioni si incrementa di circa 2 milioni di euro, sostanzialmente in ragione di maggiori svalutazioni dei beni immobiliari. La gestione finanziaria registra un passivo di 4,2 milioni di euro rispetto a 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi a seguito dell'interruzione della capitalizzazione conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" e dell'aumento registratosi nei tassi di interesse di mercato, sono stati più che compensati da alcuni proventi derivanti in parte dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati e in parte dagli effetti economici conseguenti a riduzioni in conto capitale di finanziamenti in essere per i quali si è proceduto a rimborsi anticipati. Il risultato ante imposte è dunque positivo di 36,6 milioni di euro rispetto a una perdita di 10,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Il settore alberghiero nel corso della seconda parte dell'anno è sostanzialmente ritornato a volumi di attività ante pandemia. I ricavi dell'esercizio 2022 ammontano a 3,8 milioni di euro rispetto a 1,1 milioni al 31 dicembre 2021, quando la struttura è rimasta chiusa per la quasi totalità dell'esercizio riaprendo solo alla fine del mese di agosto. A partire dal mese di aprile 2022 si è infatti assistito a un forte consolidamento della ripresa di attività con tassi giornalieri di occupazione in forte crescita che hanno permesso di consuntivare su base annua un'occupazione pari a circa il 40% con punte, superiori al 60%. Questo fatto, nonostante l'incremento registrato in alcune voci di costo (principalmente utilities), ha permesso di riportare in positivo la performance operativa con un margine operativo lordo di 0,3 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Il settore Energia ha registrato nell'esercizio un leggero miglioramento del margine operativo lordo (0,6 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021). Il significativo incremento dei ricavi delle vendite dell'esercizio (1,4 milioni di euro) ha

integralmente compensato i maggiori costi di acquisto delle materie prime originati dalle dinamiche di prezzo che si sono avute sui mercati di approvvigionamento nel corso dell'esercizio.

European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2022

Cambiamento climatico

Lo Sviluppo immobiliare, attività principale del Gruppo Brioschi, è direttamente connesso alle principali tematiche legate ai cambiamenti climatici. Se infatti, da una parte, ai progetti di sviluppo viene richiesta una elevata capacità di adattamento all'ambiente circostante, sia in termini di rispetto dei vincoli ambientali di varia natura che di capacità di controllare i rischi e le criticità causate dai cambiamenti climatici, dall'altra parte gli edifici di nuova edificazione hanno un impatto significativo sull'ambiente nel quale si inseriscono.

Il Gruppo Brioschi, da ancor prima che fosse introdotto a livello di metodologie di rendicontazione il concetto di misurazione delle performance non finanziarie, ragiona in ottica di qualità e sostenibilità dei prodotti immobiliari. La realizzazione del primo comparto di Milanofiori, le cui opere iniziarono nella seconda metà degli anni '70, è infatti improntato ai moderni concetti di sostenibilità, per la particolare attenzione alle dotazioni di verde ed allo spazio ad esso dedicato che costituisce uno dei più importanti parametri di carattere ambientale per la misurazione della qualità della vita. Una ricerca botanica del tempo consentì di "inventariare" nell'area, su una superficie a verde intensivo di 150.000 mq, 70.000 arbusti e 3.000 alberi, ripartiti su 200 specie diverse per colori, forme, fioriture e strutture vegetali¹. Per ulteriori approfondimenti si veda la sezione relativa agli aspetti ambientali e sociali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare") con particolare riferimento ai terreni di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare e alle attività ivi svolte dalla consociata Società Agricola S. Alberto.

Per quanto riguarda le iniziative più recenti, tutti gli immobili realizzati rispondono ai requisiti di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e qualità degli spazi.

Il Gruppo opera da sempre considerando prioritari due aspetti:

- gestione responsabile e sostenibile del suolo
- sviluppo di progetti immobiliari sostenibili

Con riferimento alla gestione responsabile e sostenibile del suolo il Gruppo cerca di mantenere i terreni di proprietà, siano essi agricoli e/o in attesa di edificazione, in buono stato di fertilità e conservazione, fatto che costituisce il presupposto per il successivo rafforzamento della presenza della natura e della bio-diversità nelle aree una volta urbanizzate. Per una disamina più puntuale di tali tematiche si veda la sezione relativa agli aspetti ambientali e sociali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare").

I progetti di sviluppo immobiliare sono pensati con attenzione ai criteri di sostenibilità ambientale e in particolare:

- con riferimento al consumo di suolo: mediante un'opportuna stima della localizzazione e concentrazione volumetrica degli edifici;
- con riferimento al corretto utilizzo delle risorse idriche: attraverso il recupero e il riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie;
- con riferimento al risparmio energetico: tramite l'utilizzo delle migliori tecnologie attive e passive e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per la realizzazione di

¹ Monografia "Milanofiori – Verso una città policentrico-regionale", 1991.

interventi a basso impatto. Ad esempio il sistema di teleriscaldamento a servizio di tutto il comparto di Milanofiori Nord, che persegue obiettivi di efficienza energetica, è coerente con gli obiettivi di mitigazione del clima e di riduzione dell'impatto ambientale degli edifici;

- con riferimento alla produzione di CO₂: attraverso la completa eliminazione all'interno degli edifici di apparecchiature che utilizzano combustibili;
- con riferimento all'economia circolare: grazie all'utilizzo di materiali riciclabili.

Inoltre, viene prestata attenzione alla ricerca di un equilibrio tra densità nei luoghi e valorizzazione degli spazi pubblici che, unitamente all'utilizzo di materiali appropriati e al dimensionamento degli spazi verdi permette, tra l'altro, di contenere i potenziali effetti di surriscaldamento (c.d. "isole di calore").

Per maggiori informazioni si vedano (i) la sezione relativa ai rischi specifici del Gruppo (paragrafo "Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare"), (ii) la sezione relativa agli aspetti sociali e ambientali della gestione ("La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare") nonché (iii) la sezione dove viene descritto il principale progetto di sviluppo immobiliare del Gruppo nell'area AT1 a Rozzano (paragrafo "Principali società del Gruppo – Camabo e Infracin").

A livello di reporting finanziario i potenziali impatti derivanti dalle tematiche connesse con il cambiamento climatico riguardano (i) la continuità aziendale e (ii) il *fair value* dei beni immobiliari con le potenziali conseguenze sulle risultanze dei test di impairment.

Rispetto alla continuità aziendale (come riportato nella sezione relativa ai rischi relativi all'attività specifica del Gruppo) una gestione virtuosa dei rischi e delle opportunità connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare costituisce un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo e pertanto costituisce un elemento rilevante per garantire continuità alle operazioni del Gruppo nel medio lungo periodo.

Per quanto attiene al *fair value* dei beni immobiliari con le potenziali conseguenze sulle risultanze dei test di impairment, per ottenere le migliori certificazioni di sostenibilità ESG i progetti di sviluppo immobiliare del Gruppo mirano al raggiungimento di elevati standard qualitativi sia in termini di materiali che di tecnologie utilizzate con relative conseguenze sui costi di trasformazione e sui ricavi ipotizzati. I periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni. Si rimanda alle note descrittive al bilancio per quanto attiene le tematiche connesse alla recuperabilità del valore contabile dei beni immobiliari.

Potenziali impatti derivanti dall'invasione russa dell'Ucraina

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato dal conflitto scoppiato in Ucraina, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, che ha in parte destabilizzato il mercato dell'energia con conseguenze su tutte le filiere produttive e logistiche, determinando tra l'altro un complessivo aumento dei prezzi e dei tassi di interesse che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza. Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. Subisce invece l'impatto negativo

dell'incremento dei costi energetici e delle materie prime, che vengono costantemente monitorati anche in termini di tempistiche degli approvvigionamenti.

Contesto generale macroeconomico

Per una disamina del generale contesto macroeconomico si veda quanto riportato nella sezione dei principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti ai paragrafi “Rischi connessi alle condizioni generali dell’economia” e “Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo”.

I fenomeni che hanno avuto maggiore impatto a livello di reporting finanziario nel corso dell’esercizio sono stati:

- aumento dei costi di approvvigionamento delle materie prime
- aumento generalizzato dei tassi di interesse
- aumento dei premi per il rischio delle attività non finanziarie
- aumento inflazione

La dinamica dei *costi di approvvigionamento delle materie prime* ha avuto un duplice riflesso: da una parte gli incrementi nei costi previsti di edificazione hanno causato una generale riduzione dei valori di mercato delle aree di sviluppo con conseguenze a livello di risultanze dei test di impairment, per cui si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio. Dall'altra parte la situazione di turbolenza sui mercati delle *utilities* ha generato incrementi nei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica che hanno impattato in maniera rilevante le attività commerciali di produzione e vendita di energia e di gestione alberghiera. Milanofiori Energia ha neutrailizzato l'incremento dei costi di approvvigionamento con adeguamento delle tariffe di vendita mentre la gestione alberghiera ha contratto i margini operativi per effetto dei menzionati aumenti. Si vedano a tale proposito le sezioni relative ai settori operativi e le note descrittive al bilancio al paragrafo “Altri costi per servizi”.

L'aumento generalizzato dei *tassi di interesse* ha avuto i seguenti riflessi di reporting finanziario:

- aumento dell'onerosità di alcuni finanziamenti a tasso variabile: si veda la relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni;
- riduzione del fair value negativo degli strumenti derivati di copertura: gli effetti positivi hanno riguardato sia il conto economico separato, con contabilizzazione di alcuni proventi da inefficacia, che il conto economico complessivo con gli effetti positivi da valutazione; si vedano le note descrittive al bilancio nelle relative sezioni del conto economico e del patrimonio netto per gli approfondimenti di dettaglio;
- svalutazione di alcuni crediti finanziari;
- contributo all'aumento dei tassi di attualizzazione utilizzati ai fini dei test di impairment (costi medi ponderati del capitale) delle attività operative non immobiliari;

L'incremento dei menzionati tassi di attualizzazione è stato influenzato anche dalla crescita dei valori di mercato dei *premi per il rischio delle attività operative non immobiliari* (attività alberghiera e di produzione e vendita di energia). Il generale incremento dei tassi di attualizzazione è stato tuttavia in buona parte assorbito dalle previsioni di aumento dell'*inflazione* senza generare dunque effetti significativi in termini reali sulla determinazione dei valori recuperabili determinati ai fini dei test di impairment; si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni.

Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

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

L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza risultante di una combinazione di fattori quali gli effetti residuali della pandemia di Covid-19, l'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, il deterioramento del clima di fiducia generale, i rischi geopolitici inaspriti dal conflitto russo-ucraino e le conseguenti incertezze circa i possibili scenari futuri.

L'economia mondiale sta mostrando segnali di debolezza, condizionata dalle ripercussioni della guerra in Ucraina e dall'elevata inflazione. Il rallentamento della domanda globale ha comunque contribuito a moderare sia il prezzo del petrolio che le quotazioni del gas naturale in Europa che sono diminuite nettamente rispetto ai valori massimi registrati nel terzo trimestre del 2022, pur restando su valori storicamente alti. Per il 2023 la crescita economica a livello mondiale sarà certamente influenzata dai prezzi energetici ancora elevati, della debolezza del reddito disponibile delle famiglie e dalle peggiorate condizioni di accesso al mercato del credito.

Anche nell'area dell'euro l'economia mostra segnali di debolezza in un contesto di elevata inflazione. Il PIL dell'area dell'euro è rimasto pressoché stazionario nell'ultimo trimestre del 2022 mentre l'inflazione al consumo si è mantenuta elevata (9,2 per cento in dicembre su base annuale²) sostenuta principalmente dalla componente energetica i cui rincari hanno comunque registrato un deciso rallentamento nel corso dell'ultimo trimestre 2022.

Il ciclo economico è atteso mantenersi debole anche nel corso del 2023 accompagnato da una dinamica di aumento dei prezzi in parte attribuibile ad aumenti salariali fino ad oggi contenuti grazie alle misure governative di sostegno alle famiglie.

La BCE ha iniziato un percorso di costante e significativo innalzamento dei tassi di interesse per favorire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine. Le condizioni applicate alle operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine saranno meno vantaggiose e si procederà a una generale normalizzazione delle consistenze in titoli detenuti dall'Eurosistema a fini di politica monetaria.

Anche a livello italiano nel corso degli ultimi mesi del 2022 l'attività economica ha risentito del persistere di prezzi elevati di gas ed energia, nonostante le misure governative in materia ne abbiano mitigato la dinamica inflattiva, e dell'attenuazione della ripresa dei settori più colpiti dalla pandemia, quali commercio, trasporti e servizi ricettivi. In tale contesto la spesa delle famiglie ha mostrato un rallentamento nonostante i provvedimenti di sostegno al reddito disponibile. Le condizioni per una ripartenza degli investimenti delle imprese sono dunque ancora caratterizzate da incertezza.

² Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2023.

A livello creditizio i prestiti bancari hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento sia della domanda delle imprese per finalità di investimento sia di quella delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Il rialzo dei tassi ufficiali si è trasmesso al costo del credito bancario, in misura sostanzialmente in linea con l'incremento medio nell'area dell'euro. A fine 2022 il tasso di deposito BCE è infatti pari al 2% rispetto a un valore negativo di 0,50% a inizio anno mentre l'Euribor a 3 mesi, tasso di riferimento per i prestiti a imprese e famiglie, è pari al 2,13% rispetto a un valore negativo di 0,57%³ a inizio anno.

Il contesto italiano rimane anch'esso fortemente caratterizzato dalle incertezze connesse con le possibili evoluzioni del conflitto in Ucraina. Il 2023 è pertanto atteso essere caratterizzato da una crescita economica debole e alta inflazione. Il miglioramento atteso nel biennio successivo è fortemente dipendente da una positiva evoluzione dello scenario geopolitico che possa escludere la sospensione permanente delle forniture di materie prime energetiche dalla Russia all'Europa.

La situazione generale rimane dunque ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi connessi al mercato di riferimento del Gruppo

Quanto riportato nei successivi paragrafi relativi ai rischi connessi ai mercati di riferimento del Gruppo non tiene conto dei possibili, e al momento non quantificabili, effetti derivanti da un eventuale peggioramento della generale situazione macroeconomica.

Immobiliare

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

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

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

Nel corso del 2022 la crescita del mercato immobiliare è stata molto sostenuta nel corso dei primi nove mesi mentre il quarto trimestre è stato inevitabilmente segnato dall'incertezza dovuta alla situazione macroeconomica che ha generato un calo dei volumi degli investimenti principalmente attribuibile ai fenomeni di *repricing* conseguenti tanto l'aumento dei costi di finanziamento quanto l'andamento dei costi di edificazione.

Gli uffici sono stati l'asset class di riferimento registrando nel corso del 2022 un valore di investimenti quasi doppio rispetto al 2021 in un contesto di canoni e rendimenti in crescita. Si è osservata una tendenza sul mercato a ricercare immobili accessibili, che offrano un buon livello di vivibilità, favorendo il benessere degli occupanti. Si è rilevato un certo interesse anche per immobili situati in aree al di fuori del "Center Business

³ Fonte dati Il Sole 24 Ore.

District” (“CBD”) e in zone periferiche, soprattutto se interessate da progetti di rigenerazione e purché ben collegate e servite.

Gli edifici che non rispondono ai parametri di sostenibilità, per aumentare la loro attrattività tendenzialmente dovranno andare incontro a opere di riqualificazione e, in alcuni casi, di conversione d'uso; nascono così opportunità di trasformazione da direzionale ad altre destinazioni d'uso.

La logistica ha confermato i buoni risultati del 2021 ponendosi come seconda asset class grazie al processo di cambiamento dei modelli di business commerciali con una accelerazione dell'espansione dell'e-commerce, fatto che spinge gli investitori a cercare di assicurarsi i prodotti migliori o a svilupparne dei nuovi nelle zone ritenute più strategiche, anche tramite riqualificazione di immobili di altre asset class ormai dismessi.

Il settore ricettivo ha consuntivato un anno positivo grazie alla ripresa dei viaggi, principalmente di natura *leisure*, anche se alcuni aspetti quali i costi operativi più elevati e l'inflazione potrebbero avere un effetto restrittivo per il 2023.

Il settore retail ha invece patito la situazione generale a livello macroeconomico con una seconda parte del 2022 caratterizzata da un calo dei volumi degli investimenti e un generalizzato aumento dei rendimenti. Il settore sta comunque assistendo ad un recupero lento, seppur costante, delle abitudini pre covid da parte dei consumatori. Grazie ad un ripensamento degli spazi e a nuovi focus merceologici in grado di aumentare l'interesse da parte dei consumatori, l'affluenza nei centri e parchi commerciali sembra essere infatti tornata ai livelli del 2019. Positivo anche il bilancio dell'high street retail che si conferma attrattivo e centrale nei processi di rigenerazione urbana.

Il mercato residenziale si trova in una fase di incertezza connesso all'aumento dei costi delle edificazioni. Se la fascia di potenziale clientela medio-alta ha la capacità economica di assorbire l'aumento dei costi di uscita dei progetti, in questa fase la situazione rimane più problematica per le fasce medio-basse.

Tra gli aspetti più rilevanti per futuro vi saranno la rigenerazione e l'upgrade tecnologico degli asset. Per quanto riguarda gli uffici in termini di rigenerazione si rende necessaria una forte accelerazione in quanto nelle principali città del mondo la maggior parte degli edifici direzionali oggi esistenti sarà ancora in uso nel 2050. Una profonda riqualificazione garantirà inoltre una considerevole riduzione dei costi dell'energia a parità di superfici.

Anche la tecnologia avrà sempre maggiormente un ruolo chiave in un contesto in cui gli spazi vengono utilizzati in modo più dinamico.

In tale contesto si accentuerà la separazione tra i mercati di uffici prime e non prime: l'interesse di investitori e domanda si orienterà infatti su spazi con location eccellenti e ben collegate, sulla flessibilità degli spazi lavorativi e sulle caratteristiche di sostenibilità (energetica e sociale) degli edifici. E proprio la vivibilità degli spazi sarà un fattore determinante per la buona riuscita di mercato degli spazi direzionali, rendendo tra l'altro premianti certificazioni che tengono conto del benessere degli occupanti.

Il retail si troverà a proseguire nel percorso di ripensamento di gran parte del proprio assetto per entrare in una nuova fase di mercato. Il nuovo contesto sta infatti avendo impatti importanti sia sulla destinazione degli spazi che sulla ricerca di nuovi format per le strutture retail. Ne sono esempio la creazione di aree per smart working, servizi sportivi e di intrattenimento all'interno di sempre più strutture. La collaborazione tra i

vari attori principali della galleria diventerà un fattore di successo e di sostenibilità degli asset retail nel medio-lungo termine.

Perché il trend di ripresa si possa rinforzare per poi consolidarsi nel tempo sono certamente auspicabili condizioni distese di accesso al credito, una stabilizzazione e riduzione dei costi di edificazione e una fiscalità non penalizzante.

Alberghiero

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

La pandemia da Covid-19 ha inciso sulla quasi totalità dei fattori esogeni evidenziati creando un impatto senza precedenti sul settore alberghiero. Nell'attuale situazione macroeconomica caratterizzata dagli effetti residuali di uscita dalla pandemia di Covid-19, da una crescita economica ancora incerta in ragione delle attuali tensioni geopolitiche (culminate con lo scoppio del conflitto russo-ucraino) che stanno contribuendo, per tramite degli effetti indotti sui mercati delle utilities, ad un'elevata e crescente inflazione, il settore alberghiero sta comunque mostrando segni di forte ripresa.

Per quanto riguarda i fattori che si prevede siano critici nell'ambito del settore alberghiero nei prossimi anni vi è sicuramente la tecnologia che giocherà un ruolo fondamentale in quasi tutti gli aspetti del settore dell'ospitalità, dalle operazioni standard alle tecniche di marketing, in modo da soddisfare le aspettative degli ospiti. In questa direzione, la pandemia ha portato ad un'accelerazione nell'introduzione di servizi digitali e da remoto, come il "mobile check-in", e contribuire così a un passaggio della customer *experience* nel settore. Coerentemente con le nuove esigenze post pandemia risulterà decisiva la capacità delle strutture di aumentare la propria flessibilità in termini di servizi offerti ovvero con la creazione di ambienti meno definiti, spazi polifunzionali che possano adattarsi alle diverse esigenze della clientela, da luogo di lavoro a stanza per il relax, da palestra personale a camera da letto.

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

Rischi connessi all'attività specifica

Immobiliare

Rischi connessi alla concessione di appalti - Il Gruppo Brioschi nello sviluppo delle proprie iniziative di natura immobiliare si avvale di società di costruzioni i cui rapporti vengono regolati a mezzo di specifici contratti di appalto. Nonostante il Gruppo Brioschi si avvalga di primarie società di costruzioni e i contratti di appalto prevedano la

possibilità di rivalsa sull'appaltatore nell'eventualità di contestazioni del cliente finale (acquirente o conduttore dell'immobile), non può escludersi che tali società di costruzioni non adempiano puntualmente ai propri obblighi esponendo le società del Gruppo Brioschi al rischio di richieste di natura indennitaria o risarcitoria (ivi incluse eventuali penali e/o escussione di garanzie) da parte del cliente finale, con potenziali riflessi sull'attività operativa e finanziaria del Gruppo Brioschi.

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

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

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime - La variazione dei prezzi delle materie prime costituisce un rilevante fattore di rischio per le imprese. I prezzi delle materie prime sono soggetti ai seguenti fattori:

- andamento della crescita economica, dei tassi d'interesse e dell'inflazione
- variazioni nella disponibilità e nelle scorte
- evoluzione delle monete di transazione e delle disposizioni commerciali
- condizioni meteorologiche, catastrofi naturali e cambiamenti climatici
- rischi geopolitici

I mercati delle materie prime possono presentare dinamiche differenti in base alle peculiari caratteristiche di ciascuno di essi.

Nell'ambito delle specifiche attività di sviluppo immobiliare che sono caratterizzate da progetti di lungo termine eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, possono avere un impatto sui costi di edificazione e dunque sulla marginalità dei progetti.

Rischi connessi all'impatto ambientale e sociale dei progetti di sviluppo immobiliare - La valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare si è basata, storicamente, su criteri di tipo edilizio-urbanistico, rispondenti prevalentemente a logiche di attrattività commerciale degli edifici e del sito di pertinenza dei medesimi. La crisi climatico-ecologica a livello planetario, nonché in linea più generale il crescente *focus* sui temi di sostenibilità, ha generato un'integrazione di prospettiva, per cui la qualità di un immobile viene sempre più valutata anche in rapporto al suo potenziale impatto sull'ambiente esterno. Nei progetti di sviluppo immobiliare risulterà dunque maggiormente critico, come rischio/opportunità, il potenziale impatto degli edifici sull'ambiente in relazione all'utilizzo delle risorse idriche ed energetiche, alla produzione di CO₂ e al ciclo di vita dei materiali nonché il potenziale impatto sociale in relazione alla qualità della vita e dell'ambiente e quindi al benessere degli utilizzatori che usufruiscono degli spazi pubblici e privati generati dalle operazioni immobiliari.

Tutti gli edifici realizzati dal Gruppo Brioschi negli ultimi anni hanno ottenuto importanti certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e di qualità della vita degli occupanti, tra cui LEED e WELL, livelli Gold e Platinum. Particolare attenzione è stata posta al progetto degli spazi asserviti all'uso pubblico.

Tali elementi costituiscono per Brioschi un fattore rilevante al fine della creazione di valore nel medio-lungo periodo anche in ragione del fatto che la maggioranza degli

investitori ha recentemente dichiarato che in futuro acquisirà solo immobili con certificazioni ESG e provvederà a ricostituire i portafogli in ottica di sostenibilità ambientale.

Alberghiero

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

Energia

Rischi connessi alla variazione dei prezzi delle materie prime - La variazione dei prezzi delle materie prime costituisce un rilevante fattore di rischio per le imprese. I prezzi delle materie prime sono soggetti ai seguenti fattori:

- andamento della crescita economica, dei tassi d'interesse e dell'inflazione
- variazioni nella disponibilità e nelle scorte
- evoluzione delle monete di transazione e delle disposizioni commerciali
- condizioni meteorologiche, catastrofi naturali e cambiamenti climatici
- rischi geopolitici

Nell'ambito dell'attività di produzione e vendita di energia termica il gas costituisce la principale materia prima e i relativi approvvigionamenti costituiscono pertanto una variabile critica nello svolgimento dell'attività.

Per tale motivo eventuali dinamiche originate dai fattori di rischio sopra riportati, ovvero anche semplice volatilità indotta da fenomeni di turbolenza dei mercati possono avere un impatto sui costi di approvvigionamento e potenzialmente sulla marginalità operativa.

Rischi di natura finanziaria

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

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

Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive. Di seguito si riportano i rischi in dettaglio, rimandando peraltro alle note esplicative al bilancio per ulteriori indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità – Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, al paragrafo “Rischio di liquidità” gli Amministratori riferivano che anche nel corso dell'esercizio 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria avevano

generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Al 31 dicembre 2021, seppur nel rispetto dei propri impegni verso il sistema creditizio, descrivevano il perdurare di una situazione di tensione finanziaria in capo al Gruppo ed illustravano le azioni poste in essere per garantire un adeguato presidio finanziario, fra le quali le richieste ed i perfezionamenti di moratorie o rimodulazioni di alcune posizioni di indebitamento finanziario, oltre che la cessione di immobili minori ed il ricorso a sussidi e contributi statali.

Nell'ambito dell'informativa sopradescritta gli Amministratori evidenziavano altresì come un eventuale mancato perfezionamento entro l'estate delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" avrebbe avuto significativi impatti sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e, in considerazione degli impegni in essere, della capogruppo Bastogi.

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, coerentemente con le attese, nel corso dell'esercizio 2022 l'attività operativa del Gruppo ha consuntivato risultati economico-finanziari molto positivi in tutti i settori operativi. La cessione degli immobili "U1" e "U3" nel corso del mese di agosto 2022 ha consentito il rimborso di circa 132 milioni di euro di debiti finanziari. Sono stati inoltre perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi ed è stata ridotta in modo importante (circa 15 milioni di euro) l'esposizione chirografaria della Capogruppo.

Quanto sopra ha consentito al Gruppo di ripristinare una situazione finanziaria di pieno equilibrio, generando al contempo disponibilità liquide sufficienti a supportare l'attività operativa, di investimento e finanziaria per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione della presente relazione e dunque il venir meno delle incertezze legate alla continuità aziendale evidenziate nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

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

Con riferimento al contratto di finanziamento della controllata Milanofiori 2000, sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità di tasso di interesse a valere su una porzione della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2022 di 14,5 milioni di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), alla data di bilancio il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data di riferimento da un punto di vista contabile detti contratti sono valutati come strumenti di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.

Milanofiori 2000 detiene un ulteriore contratto di Fix Payer Swap Step-up a valere su un valore nozionale al 31 dicembre 2022 pari a 19,6 milioni di euro e tasso di interesse massimo sullo strumento derivato fissato al 4,10% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020), a copertura del rischio di variabilità di tasso su circa il 70% del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area D4 di Milanofiori (c.d. "Lotto Piazza").

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2022, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2022 per complessivi 43,1 milioni di euro.

Rischio di credito - Il rischio di credito del Gruppo è principalmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per affitti, locazioni e prestazioni di servizi. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni delle note esplicative al bilancio.

Fatti di rilievo delle società del Gruppo e risultato d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 e nomina società di revisione

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 19 maggio 2022 tramite il Rappresentante Designato, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 713.267.

Sussistendone i presupposti, l'assemblea ha inoltre deliberato favorevolmente in merito alla proposta di risolvere consensualmente in via anticipata l'incarico di revisione legale attribuito nel 2014 a Pricewaterhouse-Coopers Spa e ha nominato Deloitte & Touche Spa revisore legale per gli esercizi 2022-2030.

Definizione di alcune posizioni debitorie chirografarie

Nel mese di ottobre 2022 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a complessivi 3,2 milioni di euro prevedendo un parziale stralcio della stessa e il pagamento del residuo importo dovuto, pari a 2,7 milioni di euro, secondo un piano di ammortamento accelerato con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione riflessi nel bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2022 sono positivi per 0,6 milioni di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Nel mese di gennaio 2023, con le medesime modalità di cui sopra, è stata inoltre definita un'ulteriore posizione debitoria chirografaria, pari a 3,1 milioni di euro, con previsione anche per essa di uno stralcio parziale e pagamento del debito residuo di 2,85 milioni di euro alla fine del mese di gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione, positivi per 0,4 milioni di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, verranno contabilizzati nel primo trimestre 2023.

Infine, in relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8,5 milioni di euro (5,6 milioni di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022), come indicato nel paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordi di modifica dei contratti di finanziamento".

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo netto negativo di 3,6 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il peggioramento è attribuibile per 0,5 milioni all'area di sviluppo di S. Cesarea Terme, peraltro ceduta, sulla base di una perizia redatta da parte di un esperto indipendente, alla controllata Milanofiori Sviluppo e, per la parte residua, principalmente agli ammortamenti del diritto d'uso di una porzione detenuta in locazione dell'edificio "U3". La gestione delle partecipazioni registra un risultato negativo di 1 milione di euro rispetto a un valore positivo di 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente

attribuibile alle svalutazioni di alcune partecipazioni di natura immobiliare effettuate in ragione della contrazione dei valori di mercato dei beni di proprietà causata dal generale contesto macroeconomico e di settore. Le svalutazioni dei crediti finanziari (1 milione di euro rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021) sono principalmente causate dall'incremento generalizzato dei tassi di interesse di mercato.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 1 milione di euro al 31 dicembre 2021 a 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022 principalmente come conseguenza dei rimborsi di linee chirografarie che la Capogruppo ha effettuato nel corso dell'esercizio.

Le imposte sul reddito sono positive di 2,1 milioni di euro (positive di 2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021) principalmente per effetto della tassazione anticipata e differita e di benefici fiscali realizzati nell'ambito del consolidato.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 4,1 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è pari a 107,4 milioni di euro rispetto a 111,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è pari a 17,3 milioni di euro rispetto a 31,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021. L'incasso di posizioni creditorie vantate nei confronti della controllante Bastogi nonché i flussi di cassa rinvenienti dalla controllata Milanofiori Sviluppo hanno permesso di ridurre in modo significativo l'esposizione chirografaria nel corso dell'esercizio.

Si riportano nel seguito i prospetti di conto economico riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

Il Conto economico 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 riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Ricavi delle vendite e altri ricavi	5.351	1.274
Costo degli immobili venduti e accessori	(4.574)	0
Costi per servizi	(2.148)	(2.044)
Costi del personale	(1.397)	(1.402)
Altri costi operativi	(135)	(370)
Margine Operativo Lordo	(2.903)	(2.542)
Ammortamenti e svalutazioni	(702)	(240)
Margine Operativo Netto	(3.605)	(2.782)
Risultato da gestione delle partecipazioni	(1.011)	780
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(941)	(106)
Risultato della gestione finanziaria	(722)	(1.005)
Imposte	2.110	2.400
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(4.169)	(713)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	89	(10)
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(4.080)	(723)

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Immobili, impianti e macchinari	400	561
Investimenti immobiliari	8.311	8.463
Partecipazioni	117.459	115.847
Rimanenze	1.327	5.900
Altre attività correnti e non correnti	51.069	46.365
(Altre passività correnti e non correnti)	(53.801)	(34.146)
CAPITALE INVESTITO NETTO	124.765	142.990
PATRIMONIO NETTO	107.438	111.518
(Disponibilità liquide)	(858)	(1.928)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	5.122	6.601
Debiti da leasing	964	844
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	3.628	3.917
Debiti verso banche	6.257	19.619
Debiti da leasing	7.442	7.884
Altre passività finanziarie	0	52
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	13.699	27.555
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	17.327	31.472
FONTI DI FINANZIAMENTO	124.765	142.990

Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato d'esercizio evidenziati nei prospetti contabili della Capogruppo ed il patrimonio netto ed il risultato consolidato

Valori espressi in migliaia di euro		
	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Bilancio separato della Controllante	(4.169)	107.438
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	(2.024)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	29.591	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(42)	1.482
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	750	(3.365)
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi		(2.655)
Effetto fiscalità anticipata/differita	3.018	5.780
Altre		(182)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	29.148	106.474

Principali società del Gruppo

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società del Gruppo.

Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo – Progetto Milanofiori Nord

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un'area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase 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. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati "U1" ed "U3" per circa complessivi 42.000 mq di slp, la cui cessione a terzi è stata successivamente perfezionata nel mese di agosto 2022.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord sono inoltre state sostanzialmente completate le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate.

Completamento edificazione e successiva cessione degli edifici ad uso uffici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3", realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi *tenant* nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione terziaria e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità ESG.

L'edificio U1, locato ad Accenture Spa, si sviluppa su una superficie di circa 31.000 mq distribuiti su 15 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici) ed è certificato Leed® Gold e Well V2 Gold. L'edificio U3, locato a Diamante RE Srl (Gruppo BNP Paribas), si sviluppa su una superficie di circa 11.000 mq distribuiti su 13 livelli (di cui 2 destinati a parcheggi e locali tecnici) ed è certificato Leed® Gold.

Il 3 agosto 2022 Milanofiori Sviluppo ha perfezionato la cessione dei predetti edifici ad un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da un primario operatore internazionale.

Il prezzo di vendita, pari a complessivi 188,5 milioni di euro, è riferibile per 138,2 milioni di euro all'edificio "U1" e per 50,3 milioni di euro all'edificio "U3". Milanofiori Sviluppo, per garantire al fondo la redditività dei suddetti edifici, ha integrato canoni di locazione per complessivi 3,2 milioni di euro.

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari a circa il 28% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro e ha estinto mutui e finanziamenti ipotecari per circa complessivi 128 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione sono pari a circa 61

milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, si riducono a circa 43 milioni di euro.

Milanofiori 2000

Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

Il 4 agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di modifica con le banche creditrici, che prevedono una parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi derivanti dal finanziamento strutturato e dal contratto di leaseback della piazza commerciale di Milanofiori Nord, al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi di cassa operativi attesi. In particolare, per il finanziamento strutturato è previsto fra l'altro uno spostamento al 2025 e anni successivi degli obblighi di rimborso di quote capitale relative al periodo 2022-2024 per complessivi 5,1 milioni di euro (di cui 1,6 milioni di euro relativi al 2022, 1,9 milioni di euro al 2023 e 1,6 milioni di euro al 2024), la sospensione degli obblighi di verifica del parametro DSCR (Debt Service Covered Ratio) per tutto il 2022 (rimane invece operativo il parametro finanziario Loan To Value) e alcune modifiche delle previsioni di rimborso anticipato obbligatorio. Riguardo al contratto di leaseback, gli accordi hanno invece previsto uno spostamento al 2025 e anni successivi degli obblighi di rimborso di quote capitale relative al periodo giugno 2022 – marzo 2023 per complessivi 1,8 milioni di euro (di cui 1,4 milioni di euro relativi al 2022 e 0,4 milioni di euro al 2023).

Le richieste al sistema creditizio sono state supportate dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare che, di concerto con la controllante Bastogi, nel più ampio contesto della definizione della posizione di Gruppo con Banco BPM, ha definito nel corso dell'esercizio un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro (di cui 2,8 milioni di euro in scadenza nel 2022 e 2,8 milioni di euro nel 2026).

Partecipazioni di Brioschi Sviluppo Immobiliare non consolidate

Sono di seguito illustrati i fatti di rilievo relativi alle principali società non consolidate del Gruppo.

Camabo e Infrafin

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

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

Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili. Il Fondo Fleurs è un fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso (FIA immobiliare riservato) costituito e gestito da Generali Real Estate Sgr, primario operatore internazionale. Oltre a Milanofiori Sviluppo, la compagine sociale del Fondo Fleurs è costituita dal Fondo Toscanini, che fa riferimento a Generali Real Estate, e dalla Fondazione EMPAIA, Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura, con quote paritetiche del 35,9%.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ai sopra menzionati immobili, mentre le passività sono riferite alle linee di credito concesse al Fondo dal sistema creditizio per finanziare gli acquisti.

Fondo comune di investimento immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Nel mese di dicembre 2007 la Società ha sottoscritto il 50% delle quote del Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr. Tale fondo rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale. In ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà, e sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, già dai precedenti esercizi gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Nulla da segnalare.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato da un progressivo miglioramento della situazione sanitaria che ha permesso alle autorità di eliminare le limitazioni introdotte per contenere la diffusione della pandemia, che avevano penalizzato, ed in alcuni casi reso impossibile, lo svolgimento di alcune attività economiche del Gruppo.

Lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina ha accentuato la crescita dei prezzi delle materie prime, tra le quali le utenze energetiche, ed in generale di molti fattori di produzione. Tale contesto, ha determinato tra l'altro un incremento dei tassi di interesse configurando uno scenario economico di generale significativa incertezza con 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 il comparto di Milanofiori Sud, proseguirà il dialogo con gli attori pubblici coinvolti per la ridefinizione della variante generale al PGT e per lo sviluppo del settore nord del comparto a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento e della successiva presentazione del progetto di Piano Integrato d'Intervento avvenuta nel mese di marzo 2022.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, raggiunti i livelli di operatività pre Covid-19, proseguiranno ora 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 venga compensato 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.

Rapporti con imprese controllanti, collegate e correlate (Gruppo Brioschi)

Nel corso dell'esercizio 2022 il Gruppo Brioschi ha effettuato ordinarie 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 e affitto di spazi 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 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 nelle note 50 e 53 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

Rapporti con imprese controllanti, controllate, collegate e correlate (Brioschi Sviluppo Immobiliare spa)

Nel corso dell'esercizio 2022, Brioschi ha effettuato ordinarie operazioni con imprese controllate, 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 e affitto di spazi 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 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 39 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

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.

Con atto di appello notificato il 14 maggio 2003 l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha impugnato la sentenza emessa dal Tribunale di Milano.

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. L'Orologio ha resistito e notificato controricorso e ricorso incidentale condizionato sotto il profilo del mancato accoglimento da parte della Corte d'Appello di alcune eccezioni preliminari sollevate in causa da L'Orologio medesima. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso principale condannando l'Associazione Mamme del Leoncavallo al rimborso delle spese di giudizio.

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 22 marzo 2023 sono stati effettuati 116 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 16 aprile 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, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La relazione peritale è stata depositata a fine luglio 2022; all'udienza per il suo esame tenutasi il 22 settembre 2022 il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, fissando un termine per il deposito di sintetiche note conclusive al 31 marzo 2023, udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa al 12 maggio 2023.

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo da parte della Società e del Gruppo.

Azioni proprie

Al 31 dicembre 2022 Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale iscritte a un prezzo medio complessivo di 0,0849 euro per azione per un ammontare complessivo di 0,7 milioni di euro. Nel corso dell'esercizio 2022 e sino alla data della presente relazione la Società non ha acquistato né alienato azioni proprie o della società controllante.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari

Da quest'anno la "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari" non è più pubblicata congiuntamente alla relazione sulla gestione ma sarà disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo <https://www.brioschi.it/it/relazione-di-corporate-governance/> oltre che sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com).

La coerenza sociale e ambientale del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Questa sezione contiene alcuni indicatori non finanziari - le politiche sul personale, l'impatto ambientale e sociale delle attività, la ricerca della sostenibilità e dell'innovazione, le relazioni con gli stakeholder e il territorio - per fornire un'informazione più completa sulla creazione di valore da parte del Gruppo Brioschi⁴.

Il documento è suddiviso in due aree di rendicontazione:

1. Le persone e il lavoro
2. La responsabilità verso la comunità, il territorio e l'ambiente

Nella stesura del documento si sono tenute in considerazione – quando ritenute applicabili – le indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.⁵ Gli indicatori numerici relativi al lavoro sono stati calcolati in base alle prassi e standard internazionali più accreditati, scelti secondo un criterio di applicabilità e significatività dei dati⁶.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura ambientale, nel calcolo delle emissioni si considerano solo i fattori di emissione standard, ossia i fattori di emissione dovuti a consumi finali di energia imputabili alle attività delle società del Gruppo. Tra questi, sono stati considerati solo i consumi legati all'attività caratteristica di maggiore impatto ambientale.

⁴ Questa sezione del bilancio contiene l'informativa sull'ambiente e sul personale introdotta nella Relazione sulla Gestione dal d.lgs. 32/2007 che ha modificato l'art. 2428 C.C. In ragione dei propri parametri dimensionali, la Società è esentata dalla rendicontazione prevista dal d.lgs. 254/2016, a cui non aderisce.

⁵ C.N.D.C.E.C., Informativa sull'ambiente e sul personale nella Relazione di Gestione, Roma 2009, documento scaricabile dal sito: www.odcec.roma.it.

⁶ In particolare, si è tenuto conto delle indicazioni del GRI, 400 social topics 2016: 401; 403; 405. La Global Reporting Initiative (GRI) è un'organizzazione non profit che ha sviluppato una serie di linee guida per la redazione del bilancio di sostenibilità che attualmente costituiscono il modello più adottato a livello nazionale e internazionale. www.globalreporting.org.

LE PERSONE E IL LAVORO

I Numeri del 2022

64	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
98%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
3,5%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
13	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
35%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2022⁷

Il Gruppo Brioschi privilegia l'applicazione di contratti a tempo indeterminato, limitando il più possibile l'utilizzo di formule contrattuali che non favoriscono la progettualità a lungo termine.

La tabella mostra il numero dei lavoratori delle società del Gruppo al 31 dicembre 2022 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2022	% sul totale lavoratori	anno 2021	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	48	75%	52	87%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	1	2%	1	2%
Personale con contratti intermittenti	8	12%	1	2%
Collaboratori non dipendenti	3	5%	2	3%
Amministratori con incarichi esecutivi	4	6%	4	6%
Totale personale Gruppo	64	100%	60	100%

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente si riferiscono principalmente alla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero.

Al 31 dicembre 2022 il Gruppo Brioschi ha in organico 49 lavoratori dipendenti, di cui 48 assunti a tempo indeterminato e 1 con contratto a termine. Alla stessa data, la società ha inoltre in organico 8 contratti intermittenti, 3 collaboratori non dipendenti e 4 amministratori esecutivi presenti in modo continuativo.

Il lavoro e la sicurezza nei cantieri

Nel corso dell'anno 2022, l'unico cantiere attivo fino al mese di marzo è stato quello dell'edificio "U1" per il completamento degli allestimenti interni (Fit Out).

⁷ La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 8 dei 14 dipendenti di DueB, società partecipata al 50% da Brioschi e al 50% dalla controllante Bastogi, non consolidata ai fini del bilancio consolidato. Pertanto, il numero di lavoratori assunti con contratto di lavoro dipendente riportati nella presente sezione è pari a 49 unità rispetto alle 41 unità indicate nelle note descrittive al bilancio consolidato.

In tale attività sono stati coinvolti mediamente circa 52 lavoratori per un totale di 66 giornate di apertura cantiere.

Nel 2022 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro.

Nei cantieri attivi nell'ultimo triennio si sono verificati complessivamente 7 infortuni che hanno coinvolto 7 persone, per un totale di 120 giornate di lavoro.

Turn over, mobilità interna e tasso di stabilità del personale dipendente

Nel 2022 il turn over ha riguardato 6 dipendenti in uscita dal Gruppo: 1 per dimissioni volontarie; 2 per pensionamento e 3 per licenziamento.

Nel corso dell'esercizio, sono state assunte nel Gruppo 2 persone.

Nel 2022 il tasso di stabilità a un anno risulta del 89%, in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente. La media di permanenza nel Gruppo è pari a 13 anni, invariata rispetto al 2021.

La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 69%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 14%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2022, nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2022 non vi sono contenziosi pendenti con i lavoratori.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infortuni sul lavoro e in itinere

Oltre agli infortuni in cantiere già menzionati, tra i dipendenti del Gruppo Brioschi nel 2022 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro, né in itinere.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2022 il tasso di assenteismo dei dipendenti del Gruppo Brioschi - calcolato come rapporto tra le giornate perse per sciopero, infortunio o malattia e il totale delle giornate lavorabili - risulta del 3,5% in aumento rispetto al 2021⁸. Il tasso è condizionato dalle assenze per malattia derivanti dalla pandemia di Covid-19 e da un'assenza prolungata di un dipendente di H2C Gestioni (oltre 177 giorni) senza la quale in tasso di assenteismo risulterebbe pari al 2,5%.

Le ore di lavoro straordinario del Gruppo, senza considerare H2C Gestioni, sono passate da 590 nel 2021 a 695 nel 2022. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2022 dalla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero, ammonta a 805, rispetto alle 116 ore del 2021. L'aumento delle ore di lavoro straordinario in H2C Gestioni è correlato al progressivo ritorno delle attività operative ai volumi ante pandemia.

⁸ Le ore di lavoro perse per infortunio, malattia o sciopero sono possibili indicatori organizzativi del rischio da stress lavoro correlato. Anche se non esistono parametri di riferimento precisi, un tasso di assenteismo inferiore al 2% è considerato indice di efficienza produttiva.

Le persone del Gruppo Brioschi nel 2022

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2022 sono 49 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (10 persone) e altre sette società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la sua attività presso la sede centrale di Milano; 16 dipendenti lavorano in due sedi operative di Milanofiori Nord ad Assago e 1 dipendente a Cagliari.

La tabella mostra la composizione del personale dipendente del Gruppo Brioschi per inquadramento e livello di istruzione al 31 dicembre 2022.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2022	7	13	24	5	49
Master	0	1	0	0	1
Laurea	4	8	4	0	16
Diploma	3	4	18	2	27
Medie	0	0	2	3	5

I dipendenti sono prevalentemente professionisti qualificati, distribuiti in particolare nelle posizioni di responsabilità e tra gli impiegati. Il 55% dei dipendenti possiede un diploma, il 35% ha una laurea e, di questi, 1 persona (un quadro) ha conseguito un master post-laurea.

Nel Gruppo Brioschi c'è una prevalenza di personale con esperienza.

La tabella mostra la distribuzione del personale dipendente per fascia di età al 31 dicembre 2022.

Personale dipendente al 31 dicembre 2022	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-70 anni
Uomini	5	2	4	23
Donne	2	1	4	8
Totale	7	3	8	31
<i>Distribuzione in %</i>	<i>14%</i>	<i>6%</i>	<i>17%</i>	<i>63%</i>

Al 31 dicembre 2022 l'80% dei dipendenti ha più di 40 anni, con una distribuzione prevalente nella fascia di età compresa tra i 50 e i 70 anni, mentre sono presenti 7 dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2022 si attesta a 49,2 anni, in lieve aumento rispetto all'esercizio precedente.

Aggiornamento e formazione

Nel 2022, 56 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria sulla sicurezza, per un totale complessivo di 352 ore. Una parte di questi corsi è stata organizzata con la collaborazione di Fondimpresa (Fondo professionale per la formazione continua rivolta a quadri, impiegati e operai).

Con Fondimpresa sono stati inoltre realizzati i seguenti corsi specialistici:

- formazione sulla Legionella: 6 persone per un totale di 48 ore;
- formazione sull'antiriciclaggio: 2 persone per un totale di 6 ore.

Nell'ambito delle attività organizzate dalla controllante Bastogi con il Fondir (Fondo paritetico interprofessionale nazionale per la formazione continua dei dirigenti del terziario), sono stati attivati alcuni specifici corsi di formazione che hanno coinvolto i dirigenti di Brioschi:

- formazione sulla gestione delle competenze e del cambiamento: 3 dirigenti per un totale di 42 ore;
- corso di inglese: 4 dirigenti per un totale di 30 ore.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2022, nel Gruppo Brioschi sono presenti 2 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e 1 dipendente rientrante nell'ambito del collocamento obbligatorio.

Le donne rappresentano il 31% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Una donna è dirigente e 5 sono quadro.

Al 31 dicembre 2022, il peso della componente femminile, all'interno dell'organo di governo della quotata Brioschi Sviluppo Immobiliare, è del 43%.

Nei Consigli di amministrazione delle società controllate del Gruppo Brioschi, la presenza di donne si attesta al 14%, mentre all'interno dei collegi sindacali raggiunge il 29%.

Due su tre dei collegi sindacali sono presieduti da una donna, come anche il Comitato per le nomine e le remunerazioni di Brioschi. Quest'ultimo è costituito per il 75% da donne, mentre all'interno del Comitato controllo e rischi la presenza femminile si attesta al 60%. Una donna presiede, infine, gli Organismi di Vigilanza di Brioschi Sviluppo Immobiliare, Milanofiori Sviluppo e Milanofiori 2000.

Conciliazione tra tempi di vita e lavoro

Oltre agli strumenti previsti dalla legge, il Gruppo Brioschi supporta i dipendenti nella gestione di esigenze personali e familiari, con forme di flessibilità concordate tramite accordi con i singoli lavoratori, tenendo conto del tipo di attività svolta e delle necessità organizzative dell'azienda.

Il 37% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni e di questi il 39% è di genere femminile, la componente più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2022 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 4 contratti a tempo parziale con un orario tra le 16 e le 25 ore. Tre part time sono di donne assunte con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e un'età compresa fra i 42 e i 52 anni, che ne hanno fatto richiesta per motivi di

conciliazione con gli impegni familiari. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.

Il quarto part time è relativo ad un dipendente maschio, impiegato a tempo indeterminato di una società controllata.

Nel corso dell'anno, nessun dipendente ha usufruito di un periodo di astensione per maternità e paternità.

Quattro lavoratori (2 donne e 2 uomini) hanno usufruito, nell'arco dell'anno, di permessi straordinari per assistenza a familiari (legge 104/92 – Legge 151) per un totale di 915 ore.

Agevolazioni e iniziative per il personale

I dipendenti del Gruppo usufruiscono di buoni pasto, tranne i dipendenti della società H2C Gestioni che utilizzano il servizio ristorazione interno all'albergo di Milanofiori Nord.

Nel 2022 il Gruppo Brioschi ha erogato ticket restaurant per un valore complessivo di 41.363 euro.

Il Gruppo ha convenzioni con il Centro Auxologico di Milano (sconti sulle tariffe delle visite mediche per i dipendenti), e con alcuni ristoranti che riservano uno sconto al personale del Gruppo compreso tra il 10% e il 15%.

I dipendenti del Gruppo Brioschi usufruiscono anche di una serie di agevolazioni per l'utilizzo di servizi presso alcune strutture di proprietà del Gruppo o del Gruppo di controllo cui Brioschi appartiene. Tra queste: Open Care – Servizi per l'arte, l'Area Multisport del Mediolanum Forum (estesa anche ai familiari), l'H2C Hotel Milanofiori Nord e il Teatro Repower.

Il Gruppo Brioschi offre ai dipendenti la possibilità di disporre di biglietti omaggio per gli spettacoli e le manifestazioni che si svolgono presso il Mediolanum Forum e il Teatro Repower.

Il Gruppo Brioschi promuove attivamente azioni volte al sostegno delle persone in difficoltà.

In seguito ai forti disagi derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha intrapreso diverse iniziative a tutela e sostegno del personale, proseguite nel 2022.

In considerazione della ripresa delle attività nel Gruppo Brioschi, il ricorso allo smart working nel corso del 2022 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.

Le società del Gruppo che, nel corso dell'anno, hanno dovuto ricorrere ad ammortizzatori sociali (Cassa Integrazione Guadagni, Fondo di Integrazione Salariale, Cassa Integrazione in Deroga, ecc.), grazie agli accordi stipulati con le rappresentanze sindacali di categoria, hanno riconosciuto le misure più favorevoli ai dipendenti, quali la possibilità di continuare a maturare i ratei per ferie e mensilità aggiuntive anche nei periodi di sospensione dal lavoro, l'attribuzione dei buoni pasto anche ai dipendenti in smart working, l'anticipo dell'indennità di disoccupazione ai lavoratori in attesa della relativa liquidazione da parte dell'INPS.

Nel 2022 è stata rinnovata la copertura, a favore di tutti i dipendenti, esclusi i dirigenti già coperti da polizza contrattuale, di una polizza assicurativa sulla vita a totale carico delle società di appartenenza. La polizza garantisce, in caso di premorienza a seguito

di malattia o infortunio (comprese le conseguenze da Covid-19 e da qualsiasi altra influenza pandemica), un capitale assicurato che raddoppia in presenza di figli minori.

I dipendenti del Gruppo assunti a tempo indeterminato, suddivisi per categorie omogenee (operai, impiegati e quadri), hanno potuto usufruire di un piano di welfare che prevede la concessione di somme aggiuntive (da 500 euro per i quadri a 1.000 euro per gli operai) rispetto a quelle contrattualmente spettanti. I beni e servizi possono essere usufruiti dal dipendente o dalla sua famiglia. Inoltre, nel mese di dicembre 2022, al fine di mitigare il crescente aumento del costo della vita, dovuto all'elevato tasso di inflazione e ai cresciuti costi energetici, nel quadro di agevolazioni fiscali e contributive concesse a fine anno dal legislatore, il Gruppo ha deciso di concedere per il 2022 a tutti i lavoratori già beneficiari del welfare aziendale, un ulteriore importo, pari al valore del welfare già concesso, sottoforma di buoni spesa e/o buoni carburante.

Da fine giugno 2022, nonostante il venir meno dell'obbligo di legge, il Gruppo Brioschi ha mantenuto all'interno dei propri uffici la possibilità per i dipendenti di usufruire di mascherine chirurgiche o FFP2, messe ogni giorno a disposizione dall'azienda. All'interno del Gruppo Brioschi, nel corso dell'anno, non si sono registrati focolai di Covid-19.

LA RESPONSABILITÀ VERSO LA COMUNITÀ, IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

I Numeri della responsabilità nel 2022

15.598 KWh	energia elettrica prodotta col fotovoltaico nel 2022
7.435 Kg	le emissioni di CO ₂ risparmiate nel 2022 grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord
94.629 Kg	le emissioni di CO ₂ complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico nelle residenze di Milanofiori Nord dal giugno 2012 al febbraio 2023
20.000	gli alberi ad oggi piantati dalla Società Agricola Sant'Alberto nei terreni intorno alla Cascina Sant'Alberto

Brioschi Sviluppo Immobiliare, nello svolgimento della propria attività, si pone anche l'obiettivo di migliorare diversi aspetti dei luoghi in cui opera e in cui le comunità vivono, lavorano, si esprimono e si relazionano.

Brioschi non ha iscritto a bilancio attività di ricerca e sviluppo, ai sensi dell'articolo 2428, comma 3, numero 1, c.c.. Tuttavia, nella sua quotidiana attività di sviluppatore immobiliare, la Società si dedica a una ricerca costante, con particolare attenzione ai seguenti ambiti:

- qualità del vivere, del lavorare e dell'abitare;
- risparmio energetico e sostenibilità ambientale;
- forme di aggregazione e inclusione sociale;
- attenzione al paesaggio e qualità degli spazi aperti;
- approccio partecipato e multidisciplinare allo sviluppo immobiliare;
- rigenerazione urbana;
- valorizzazione della produzione agricola locale;
- digitalizzazione, anche attraverso l'implementazione della metodologia BIM nei processi di sviluppo immobiliare;
- sistemi di mobilità sostenibile.

Contenimento e riduzione degli impatti ambientali

Fin dall'impostazione iniziale, nel masterplan del 2004, lo sviluppo del comparto di Milanofiori Nord è stato caratterizzato da scelte imprenditoriali e progettuali improntate a obiettivi di sostanziale e concreta sostenibilità ambientale.

Tale filosofia si è declinata in una serie di scelte: dal determinante contributo economico per la realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2, alla realizzazione di un'autonoma centrale di cogenerazione e teleriscaldamento dedicata al comparto, fino alle soluzioni architettoniche e costruttive di volta in volta adottate per i singoli edifici.

Si è così configurato un nuovo quartiere attento alle tematiche ambientali, alla mobilità pubblica e privata, oltre che alla qualità della vita delle persone che vi vivono e lavorano.

A conferma della bontà di questa scelta, una serie di edifici realizzati ha ottenuto certificazioni internazionali relative alle tematiche di sostenibilità ambientale e alla qualità della vita degli occupanti.

Tra queste, si segnala la certificazione LEED® e WELL®, livello Gold, dell'edificio "U1" e LEED®, livello Gold, per quanto riguarda l'edificio "U3". Entrambi gli edifici sono stati recentemente ultimati, consegnati agli utilizzatori e venduti a un fondo immobiliare.

Brioschi ha avviato un processo di formazione e di implementazione della metodologia BIM nella progettazione e nella gestione del cantiere, con l'elaborazione di proprie linee guida aziendali. Il BIM consente, tra l'altro, di ottimizzare i processi produttivi e l'utilizzo delle risorse, con un beneficio indiretto sull'ambiente.

L'energia a basso impatto ambientale prodotta per cogenerazione

Il quartiere di Milanofiori Nord è dotato di una centrale di teleriscaldamento, che funziona con due caldaie con potenza nominale di 6,6 MWh ciascuna, e un motore di cogenerazione da 2 MWh termici e 2 MWh elettrici. Sia le caldaie che il motore sono alimentati a gas metano.

La cogenerazione è un sistema efficiente per produrre in maniera combinata energia elettrica ed energia termica, recuperando il calore prodotto dalla combustione del metano che altrimenti verrebbe disperso nell'atmosfera.

L'intero comparto di Milanofiori raggiunge in questo modo l'autosufficienza nella produzione di energia termica, evitando la proliferazione nei vari edifici di impianti autonomi, dimezzando inoltre le emissioni complessive di CO₂. La centrale è fornita di un sistema di controllo che garantisce il monitoraggio continuato delle emissioni in ambiente.

Nel 2022 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta del 84,78%.

Nel 2022 sono stati prodotti circa 2.280 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 98,41% della quale è stata ceduta alla rete.

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di circa 1.846 MWh pari al 12,90% del fabbisogno complessivo del comparto.

Solare, fotovoltaico, geotermia e risparmio energetico

La quota di energia autoprodotta dal complesso di Milanofiori Nord viene aumentata grazie all'impiego di:

- solare termico, con pannelli posizionati sulle terrazze e sulle coperture, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- fotovoltaico, predisposto per ridurre al minimo i costi energetici condominiali, ad uso del complesso residenziale e degli edifici direzionali di più recente realizzazione. L'energia prodotta viene utilizzata per l'illuminazione delle parti comuni, gli ascensori e l'irrigazione del verde.

Da marzo 2022 a febbraio 2023, l'impianto fotovoltaico delle residenze ha prodotto energia pari a circa 15.598 KWh per una media mensile di circa 1.299 KWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 7.435 Kg di CO₂ rispetto alle emissioni generate con l'utilizzo di fonti energetiche convenzionali⁹ per produrre la stessa quantità di energia.

Dalla data di attivazione dell'impianto nel giugno 2012 al febbraio 2023, il risparmio complessivo stimato è stato di circa 94.629 Kg di CO₂.

⁹ Si è considerato l'equivalente di 2,56 kWh bruciati sotto forma di combustibili fossili per kWh elettrico prodotto.

Un ulteriore importante contributo alla produzione di energie rinnovabili arriverà dagli impianti fotovoltaici collocati negli edifici “U1” e “U3”, una volta completate le lunghe procedure di attivazione degli impianti già consegnati e funzionanti.

Le serre bioclimatiche, collocate tra l’abitazione e la terrazza delle residenze, funzionano da sistema termoregolatore in grado di ridurre la dispersione del calore delle abitazioni del 40% (equivalente a 123 metri cubi di gas metano per il riscaldamento all’anno). Le terrazze orientate a sud contribuiscono, inoltre, a ridurre di oltre il 30% i consumi energetici degli edifici.

L’impianto geotermico a circuito aperto dell’edificio U27 a Milanofiori Nord utilizza acqua di falda come vettore termico per avviare il ciclo di lavoro della pompa di calore. Quest’ultima funziona prelevando l’acqua di falda poi immessa nella vicina Roggia Carleschina. L’acqua, non alterata chimicamente, viene quindi reintrodotta in natura e utilizzata per l’irrigazione. L’impianto geotermico sostituisce completamente la caldaia per il riscaldamento ed i gruppi frigo per il raffrescamento.

Gli impianti geotermici sono il sistema con il più basso impatto ambientale complessivo e il minore valore di emissioni di CO₂ tra tutte le tecnologie disponibili per la climatizzazione¹⁰. Smaltendo il calore nel sottosuolo, infatti, questi impianti generano nel periodo estivo un accumulo termico per la successiva stagione invernale e non contribuiscono in alcun modo all’inquinamento termico dell’atmosfera.

Rispetto a un tradizionale impianto condensato ad aria, e a parità di potenza termica erogata, il risparmio energetico medio con l’utilizzo di geotermia è di circa il 24% (con picchi di circa il 30% nel periodo estivo e del 15% circa in quello invernale).

Per i motivi di cui sopra nel progetto di sviluppo della prima fase di Milanofiori Sud, presentato al Comune di Rozzano nel marzo 2022, è stato previsto un uso estensivo della geotermia al servizio dell’intero comparto. Uso favorito dalla vicinanza di rogge in cui recapitare l’acqua prelevata dalla falda a seguito dello scambio termico.

Infine, nel 2022 Brioschi ha avviato una serie di studi per l’inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà, anche per la creazione – ove possibile – di comunità energetiche, la cui normativa regolatoria dovrebbe essere completamente definita nei primi mesi del 2023. In aggiunta, il Gruppo sta valutando anche la possibilità di sviluppare impianti agrivoltaici (sistemi combinati di coltivazione e produzione di energia elettrica con impianti fotovoltaici) su aree agricole di proprietà.

Mobilità sostenibile e riduzione del traffico

Il Gruppo Brioschi valuta attentamente gli impatti ambientali dovuti al traffico e incentiva sistemi di mobilità sostenibile all’interno dei propri progetti di sviluppo.

Il contributo più rilevante ha riguardato il prolungamento della linea 2 della metropolitana, che dal 2011 collega Assago al centro di Milano.

Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori 2000, è da tempo impegnato nello studio di soluzioni viabilistiche, in particolare di connessione autostradale, che consentano di risolvere annose problematiche che riguardano l’area di Milanofiori Nord. Nel 2020

¹⁰ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

sono stati prospettati al Comune di Assago e alla società Milano Tangenziali - Milano Serravalle, approfonditi studi sul traffico e nuove soluzioni viabilistiche.

Nel 2021, il Comune di Assago ha esaminato la proposta di Milanofiori 2000, esprimendo una valutazione positiva. Al momento è in corso l'elaborazione dello studio di fattibilità, che sarà depositato in Comune per l'esame in conferenza dei servizi preliminare.

In prossimità della stazione Milanofiori Nord, in aggiunta ai 663 parcheggi coperti di interscambio realizzati negli anni passati, è stata incrementata la dotazione di posti auto con 164 nuovi stalli.

Ambiente

Nel 2020-2021 Brioschi ha partecipato al progetto relativo al concorso "C40 Reinventing cities, un bando internazionale per progetti urbani resilienti e a zero emissioni", indetto dal Comune di Milano per la riqualificazione ambientale e sociale di un importante ambito di rigenerazione urbana, l'area dell'ex Macello. Nel 2020 il progetto presentato dal team guidato da Brioschi era stato selezionato tra i cinque finalisti. La Società ha poi deciso di non partecipare alla fase finale del concorso, a causa dei vincoli nel frattempo posti dalla Soprintendenza e della conseguente eccessiva onerosità dell'operazione. Tuttavia, la partecipazione al concorso ha consentito a Brioschi di approfondire le più recenti tecnologie e strategie legate ai molteplici aspetti della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della eliminazione delle emissioni di CO2 e della rigenerazione di un ampio comparto urbanistico.

Nel corso dell'anno si è concluso il complesso iter autorizzativo per la bonifica ed è stato approvato il progetto operativo di bonifica per il miglioramento ambientale del bosco di pioppo nero situato a nord del comparto Milanofiori Nord e assoggettato al P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano), in cui sarà realizzato un parco pubblico. È stata inoltre avviata la gara d'appalto - pubblica, trattandosi di un'opera di urbanizzazione - che si è conclusa a gennaio 2023. Il bosco sarà attrezzato con parco giochi, percorso vita, rifugio per gli insetti e un percorso didattico dotato di semenzaio con le sementi raccolte nel bosco.

Nel corso dell'anno, l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha portato avanti il processo già intrapreso di contenimento dell'utilizzo della plastica, utilizzando bicchieri in fibra di mais, tovaglioli compostabili, bottigliette d'acqua nei minibar realizzate per il 25% con PET riciclato e posateria monouso compostabile.

È stata inoltre implementata, in collaborazione con la società Up2You, una nuova iniziativa a favore dell'ambiente: ai clienti che scelgono di rinunciare alla pulizia della camera durante il proprio soggiorno, l'albergo regala un codice valido per piantare un albero all'interno di uno dei progetti di riforestazione disponibili sulla piattaforma Up2You. Nonostante la pandemia abbia limitato l'apertura dell'hotel a circa tre mesi, sono stati donati ai clienti un centinaio di codici, che sono stati utilizzati per la messa a dimora di altrettanti alberi.

L'albergo utilizza esclusivamente detersivi biodegradabili e propone ai clienti la possibilità di scegliere se riutilizzare le lenzuola e gli asciugamani nelle camere. Il ristorante dell'H2C Hotel predilige i prodotti biologici e a km 0.

Negli uffici della Società viene utilizzata esclusivamente carta mani realizzata in Fiberpack, il materiale ottenuto dal riciclo delle fibre di cellulosa presenti nei contenitori Tetra Pak.

Comunità

Brioschi Sviluppo Immobiliare, direttamente o tramite le proprie controllate, è iscritta alle seguenti associazioni: Assolombarda, Assoimmobiliare e Assimpredil Ance.

Nel 2022 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Anche nel 2022 Milanofiori 2000 ha concesso più volte in comodato d'uso gratuito alla Fondazione Francesca Rava (www.nph-italia.org) uno spazio in Piazza degli Incontri a Milanofiori Nord per ospitare un temporary store solidale. I fondi raccolti sono stati destinati al progetto a sostegno dell'Ospedale pediatrico NPH Saint Damien in Haiti, oggi ancora più in difficoltà a causa del diffondersi di una nuova pandemia di colera.

La società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

È proseguita la collaborazione con il Consorzio Almeno 331 e con RiMaflow (www.rimaflow.it), la Cooperativa Sociale di Comunità di Trezzano sul Naviglio.

Alcuni dipendenti hanno collaborato con GOEL – il Gruppo Cooperativo della Locride (www.goel.coop) che opera per il riscatto e il cambiamento della Calabria attraverso il lavoro legale, la promozione sociale e un'opposizione attiva alla 'ndrangheta.

Dirigenti, consulenti e collaboratori del Gruppo Brioschi hanno supportato la cooperativa “Il frantoio del Parco” (www.chicomendes.it/frantoio-del-parco) per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

Nel 2022, alcuni esponenti del Gruppo Brioschi hanno, inoltre, ricoperto incarichi negli organi sociali di Comunità Nuova (www.comunitanuova.it) e dell'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Milano (www.idsc.mi.it)

Anche per il 2022 il Gruppo Brioschi ha proseguito la valutazione positiva di richieste di supporto pervenute dai *tenants* in difficoltà a causa degli effetti della pandemia, con particolare riferimento al comparto Milanofiori Nord.

Pubblicazioni

Il progetto dell'edificio per uffici “U3”, realizzato a Milanofiori Nord su progetto dello studio di architettura GBPA Architects, è stato pubblicato sul bimestrale loArch.it e sul sito arketipomagazine.it. È stato inoltre pubblicato su urbanfile.org insieme al progetto dell'edificio per uffici “U1”, ad opera dello studio di architettura Park Associati.

La tutela del territorio e lo sviluppo agricolo di prossimità

La Società Agricola Sant'Alberto, conduce in affitto complessivamente circa 218 ettari di terreni in Lombardia, dei quali 178 di proprietà di società partecipate da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Riforestazione e biodiversità

Dal 2003 la Società Agricola Sant'Alberto ha destinato alla riforestazione parte dei terreni della Cascina Sant'Alberto di Rozzano. L'impianto forestale è stato progettato per migliorare la biodiversità e l'ecosistema, creando un reticolo di corridoi biotici favorevoli alla riproduzione della fauna. Negli anni, su un'estensione di circa 22 ettari, sono stati messi a dimora oltre 20.000 alberi, tra alti fusti e arbusti. Di questi, oltre 6.500 sono stati piantati a ridosso dei canali e dei fossi di scolo, nell'ambito di un finanziamento europeo per contrastare l'inquinamento delle falde acquifere attraverso l'utilizzo di piante come sistema fito-depurativo.

Un rapporto redatto a gennaio 2019 dal dipartimento di Biologia animale dell'Università di Pavia, ha classificato la Cascina Sant'Alberto come l'oasi di ripopolamento faunistico con il più alto incremento riproduttivo di fagiani e lepri della Provincia di Milano.

Il rapporto ha inoltre evidenziato un ulteriore miglioramento della qualità ambientale rispetto al 2013 - data della precedente relazione - grazie al continuo sviluppo dell'impianto forestale.

Nel gennaio 2021, la Società Agricola Sant'Alberto ha ottenuto la certificazione biologica della propria produzione agricola nelle aree coltivate a Rozzano e Lacchiarella (MI).

La coltivazione naturale

La Società Agricola Sant'Alberto coltiva circa 130 ettari a cereali, utilizzando la rotazione delle colture con prato stabile per preservare la fertilità del terreno.

Anche nel 2022, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società partecipate da Brioschi, circa 2.910 q. tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

I cereali, coltivati senza l'utilizzo di presidi chimici, vengono venduti sul mercato.

Dal 2021 l'azienda ha prodotto il suo primo fieno con certificazione biologica (950 q. su un totale di 1.710 q.).

È proseguita la collaborazione con la Cooperativa Agricola Sociale Madre Terra, che conduce, in comodato d'uso gratuito, 10.000 mq. di terreno a Rozzano, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. L'area è stata destinata, per 5.000 mq., alla coltivazione di luppolo e, per altri 5.000 mq., a quella di ortaggi. L'iniziativa rientra tra i progetti di economia circolare e inclusione sociale per soggetti svantaggiati promossi dalla Cooperativa. Il luppolo prodotto viene venduto a un birrificio artigianale lombardo, facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

Anche nel 2022 la Società ha ospitato gratuitamente, presso i terreni di Rozzano, un laboratorio per la lavorazione del miele e 150 arnie dell'azienda agricola Belè, destinate alla produzione di miele di acacia, taglio e millefiori. Nel 2021 Belè ha tenuto anche corsi per apicoltori amatoriali nei pressi della Cascina Sant'Alberto.

Si è rinnovata, inoltre, la collaborazione con Orto in Fiore, che organizza corsi di orticoltura biodinamica in una porzione di 300 mq. messa a disposizione gratuitamente presso la Cascina Sant'Alberto di Rozzano.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2022

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita di 4.169.177 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès



115° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 22 marzo 2023)**

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

		Valori espressi in migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic 2022	31 dic 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	162.634	12.359
Altri ricavi e proventi	3	972	650
Variazione delle rimanenze	4	(86.517)	43.476
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(2.766)	(1.381)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(8.436)	(44.616)
Altri costi per servizi	7	(8.661)	(6.016)
Costi per godimento beni di terzi	8	(82)	(87)
Costi per il personale	9	(3.262)	(2.781)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(4.942)	(4.278)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(2.072)	(653)
Altri costi operativi	12	(5.573)	(3.236)
RISULTATO OPERATIVO		41.295	(6.563)
Utili/(perdite) da partecipazioni	13	750	(167)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(753)	(89)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(4.496)	(5.064)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		36.796	(11.883)
Imposte dell'esercizio	16	(7.631)	2.097
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		29.165	(9.786)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		29.148	(9.785)
Azionisti terzi		17	(1)
Utile (perdita) per azione	17		
Base		0,037	(0,013)
Diluito		0,037	(0,013)

(*) 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 50.

Conto economico complessivo consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Utile / (perdita) dell'esercizio		29.165	(9.786)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		3.568	2.079
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	34	3.568	2.079
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		164	(13)
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	34	164	(13)
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		3.732	2.066
Totale Utili / (perdite) complessivi		32.897	(7.720)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		32.880	(7.719)
Azionisti terzi		17	(1)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	31 dic 2022	31 dic 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	17.792	18.965
Investimenti immobiliari	19	99.389	98.448
Attività immateriali	20	592	615
Partecipazioni	21-22-23-24	53.143	42.633
Crediti verso società correlate	25	6.549	6.022
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	2.947	2.912
Attività per imposte anticipate	27	1.331	2.899
TOTALE		181.743	172.494
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	40.379	155.071
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	2.719	3.019
Crediti verso società correlate	31	8.592	15.882
Altri crediti ed attività correnti	32	3.470	2.202
Disponibilità liquide	33	14.960	6.554
TOTALE		70.137	182.745
TOTALE ATTIVITA'		251.880	355.239

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	31 dic 2022	31 dic 2021
PATRIMONIO NETTO	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(36.590)	(26.805)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		129	(3.603)
Utile (perdita) dell'esercizio		29.148	(9.785)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		106.474	73.594
Capitale e riserve di terzi	35	155	138
PATRIMONIO NETTO		106.629	73.732
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	35.155	170.304
Passività da leasing	38	42.011	39.177
Fondo rischi ed oneri	39	4.435	5.197
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.397	1.583
Passività per imposte differite	41	502	1.343
Altre passività non correnti	42	4.146	8.499
TOTALE		87.646	226.103
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	6.782	11.281
Passività da leasing	38	3.041	3.247
Debiti commerciali	44	22.952	30.099
Debiti tributari	45	5.012	1.421
Debiti verso società correlate	46	14.853	4.146
Altri debiti e passività correnti	47	4.965	5.210
TOTALE		57.605	55.404
TOTALE PASSIVITA'		145.251	281.507
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		251.880	355.239

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 2020	114.515	(728)	(26.805)	(5.669)	81.313	1.547	82.860
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(9.785)	2.066	(7.719)	(1)	(7.720)
Altre variazioni	0		0	0	0	(1.408)	(1.408)
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(36.590)	(3.603)	73.594	138	73.732

(*) 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 2021	114.515	(728)	(36.590)	(3.603)	73.594	138	73.732
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	29.148	3.732	32.880	17	32.897
Saldo al 31 dicembre 2022	114.515	(728)	(7.442)	129	106.474	155	106.629

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		29.165	(9.786)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	(750)	167
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	753	89
Oneri finanziari	15	6.700	5.772
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(2.204)	(708)
Imposte sul reddito	16	7.631	(2.097)
Ammortamenti e svalutazioni	10	4.942	4.278
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-12	(136)	452
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	4	1.313	(947)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	12	0	1.024
Decremento (incremento) delle rimanenze		137.612	(37.886)
Decremento (incremento) delle attività correnti		52	(1.602)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(5.102)	5.171
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		130	(2.497)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		180.106	(38.570)
Oneri finanziari corrisposti		(6.067)	(5.927)
Imposte sul reddito corrisposte		(137)	(133)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		173.902	(44.630)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(462)	(249)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(23.600)	(13)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		483	(408)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	2.711
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(23.579)	2.041
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		4.748	53.176
Rimborso debiti verso banche		(144.904)	(4.997)
Rimborso passività da leasing		(1.761)	(1.131)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		0	(1.250)
Acquisto azioni proprie		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(141.917)	45.798
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		8.406	3.209
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		6.554	3.345
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		14.960	6.554

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 37, 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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	di cui parti correlate	31 dic. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	162.634	243	12.359	230
Altri ricavi e proventi	972	7	650	7
Variazione delle rimanenze	(86.517)		43.476	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(2.766)	(1.757)	(1.381)	(1.116)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)		(44.616)	0
Altri costi per servizi	(8.661)	(2.660)	(6.016)	(2.611)
Costi per godimento beni di terzi	(82)	(42)	(87)	(54)
Costi per il personale	(3.262)	(750)	(2.781)	(742)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.942)		(4.278)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)		(653)	0
Altri costi operativi	(5.573)	(1)	(3.236)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	41.295	(4.960)	(6.563)	(4.287)
Risultato da partecipazioni	750	(3)	(167)	(167)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(753)		(89)	(89)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.496)	172	(5.064)	135
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	36.796	(4.791)	(11.883)	(4.408)
Imposte dell'esercizio	(7.631)	0	2.097	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	29.165	(4.791)	(9.786)	(4.408)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	29.165	(4.791)	(9.786)	(4.408)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la "Società") è una società per azioni 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 srl, 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 comparto (tramite la controllata Milanofiori Energia).

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

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio 2022 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Gli eventi intervenuti nel secondo semestre del 2022 hanno infatti comportato il venir meno delle significative incertezze che potevano far sorgere dubbi sulla continuità aziendale evidenziate nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2023.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

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

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Illustrative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di Euro.

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono gli stessi utilizzati per la presentazione del bilancio d'esercizio della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario 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 dell'esercizio 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.

La data di riferimento del bilancio è il 31 dicembre 2022.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio 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.

Aggregazioni di imprese

Quando il Gruppo acquisisce un *business*, quindi un'attività aziendale costituita da fattori di produzione e processi sostanziali applicati a tali fattori che sono in grado di contribuire alla creazione di produzione, le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione. Secondo tale metodo il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono generalmente rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

Alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al fair value alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le seguenti poste, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento:

- Imposte differite attive e passive (IAS 12);
- Attività e passività per benefici ai dipendenti (IAS 19);
- Attività destinate alla vendita e Discontinued Operation (IFRS 5);
- Passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita (IFRS 2);
- Leasing (IFRS 16).

L'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi

e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del fair value delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è valutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima dell'1 gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato". Nel bilancio consolidato le attività nette del business oggetto di trasferimento vengono rilevate dall'entità acquirente ai loro valori contabili storici come risultanti dal bilancio consolidato della controllante comune ad eccezione del caso in cui l'operazione di aggregazione aziendale abbia una significativa influenza sui flussi di cassa futuri delle attività nette trasferite per le entità interessate, nel quale caso l'entità acquirente applica il principio IFRS 3.

L'eventuale differenza tra il valore di trasferimento e i valori contabili storici del business trasferito rappresenta una operazione con soci da rilevare, a seconda delle circostanze, come una contribuzione o distribuzione di patrimonio netto delle entità coinvolte nell'operazione.

Partecipazioni in imprese collegate

Una collegata è un'impresa nella quale il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza significativa, ma non il controllo né il controllo congiunto.

I risultati economici e le attività e passività delle imprese collegate sono rilevati nel bilancio consolidato utilizzando il metodo del patrimonio netto, ad eccezione dei casi in cui sono classificate come detenute per la vendita (si veda nel prosieguo).

Secondo tale metodo, le partecipazioni nelle imprese collegate sono rilevate nella situazione patrimoniale e finanziaria al costo, rettificato per le variazioni successive all'acquisizione nelle attività nette delle collegate, al netto di eventuali perdite di valore delle singole partecipazioni. Le perdite delle collegate eccedenti la quota di interessenza (comprensiva anche dei crediti finanziari) del Gruppo nelle stesse, non sono rilevate, a meno che il Gruppo non abbia assunto un'obbligazione per la copertura delle stesse. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento. Il valore di carico dell'investimento è assoggettato a test di impairment almeno annualmente o ogniqualvolta si ravvisino indicatori di impairment. Il minor valore del costo di acquisizione rispetto alla percentuale di spettanza del Gruppo del fair value delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata alla data di acquisizione è accreditata a conto economico nell'esercizio dell'acquisizione.

Con riferimento alle operazioni intercorse fra un'impresa del Gruppo e una collegata, gli utili e le perdite non realizzati sono eliminati in misura pari alla percentuale di partecipazione del Gruppo nella collegata, ad eccezione del caso in cui le perdite non realizzate costituiscano l'evidenza di una riduzione nel valore dell'attività trasferita.

Partecipazioni in joint venture

Una joint venture è un accordo contrattuale mediante il quale il Gruppo intraprende con altri partecipanti un'attività economica sottoposta a controllo congiunto. Per controllo congiunto si intende la condivisione per contratto del controllo su un'attività economica ed esiste solo quando le decisioni strategiche finanziarie e operative dell'attività sono assunte con il consenso unanime delle parti che condividono il controllo.

Gli accordi di joint venture che implicano la costituzione di una entità separata nella quale ogni partecipante ha una quota di partecipazione sono denominati partecipazioni a controllo congiunto. Il Gruppo rileva le partecipazioni a controllo congiunto utilizzando il metodo del patrimonio netto, come riportato nel precedente paragrafo.

Riconoscimento dei ricavi

Il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti dai contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;

- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi del Gruppo per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare - La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dal Gruppo, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (il Gruppo agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili - Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dal Gruppo attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. E' possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi - Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai servizi alberghieri e alla fornitura di teleriscaldamento nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord e, in misura minore, a servizi di consulenza e servizi di gestione dei parcheggi di Milanofiori Nord.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

I dividendi spettanti sono rilevati quando si stabilisce il diritto della Società a riceverne il pagamento, che corrisponde con la delibera assembleare di distribuzione.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Le imposte dell'esercizio rappresentano la somma delle imposte correnti e differite.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positive e negative che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano da avviamento o dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui il Gruppo sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate

direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Capogruppo e la quasi totalità delle società controllate hanno rinnovato l'adesione per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi Spa, ai sensi degli artt. dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Utile per azione

L'utile per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio. Ai fini del calcolo dell'utile (perdita) diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo.

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

- | | |
|--|----------------|
| • fabbricati: | 2% - 6,67% (*) |
| • impianti: | 6,6% - 10% (*) |
| • attrezzature commerciali: | 15% |
| • mobili e macchine ordinarie d'ufficio: | 12% |

- macchine elettroniche ed elettriche: 20%
- automezzi: 25%

(*) Tali aliquote si riferiscono ad alcuni fabbricati ed impianti a cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, anche in base a indicazioni fornite da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore di attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza o tra gli "Altri costi operativi" in caso di minusvalenza.

Diritti d'uso per beni in leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio

dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale il Gruppo rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi unicamente a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

Il Gruppo si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per il Gruppo) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e/o per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore di attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, il Gruppo verifica se vi siano indicatori interni e/o esterni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita, tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un indicatore di una possibile perdita di valore al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare, relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di una attività individualmente, il Gruppo effettua la stima del valore recuperabile della unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di una attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare le valutazioni al fair value sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. a socio unico – di seguito “COLLIERS”, YARD Reaas S.p.A. – di seguito “YARD” e KROLL Advisory S.p.A. – di seguito “KROLL”). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull’attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l’operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi, principalmente di sviluppo, e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell’ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione, l’intorno urbano più immediato in cui si inserisce, nonché la specifica situazione urbanistica. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati pertanto determinati con riferimento ai singoli immobili e sono ricompresi in un range tra il 5,90% ed il 13,50%. I tassi di capitalizzazione, dedotti dal mercato in quanto rappresentativi del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, sono stati anch’essi determinati specificamente per singolo immobile e risultano compresi in un range tra il 5,25% ed il 7,5%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l’andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell’ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall’altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti anch’essi da perizie immobiliari.

Si segnala che al 31 dicembre 2022 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto del Gruppo.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall’andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all’acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come “qualifying”, come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è determinato sulla base di apposite perizie predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al costo rappresentato dal *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti non performing (NPL) acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali, inclusi nell'attivo non corrente, sono classificati come crediti e sono valutati al loro costo ammortizzato. Si procede all'adeguamento del valore contabile dei crediti non performing ogniqualvolta vi sia una modifica nella stima dei flussi di cassa attesi. Le eventuali differenze sono riconosciute a conto economico.

I crediti commerciali e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo procedure che possono prevedere sia svalutazioni di singole posizioni, se individualmente significative, per le quali si manifesta un'oggettiva condizione di inesigibilità totale o parziale, sia svalutazioni su base collettiva formulate sulla base di dati storici e statistici (cd. "*expected credit losses*" o "ECL") secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono iscritte e valutate ogni fine periodo al fair value. Gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni nel fair value sono imputati al conto economico del periodo.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per

la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39. Infatti, così come consentito dall'IFRS 9, il Gruppo Brioschi ha deciso di differire l'applicazione del modello di hedge accounting secondo l'IFRS 9 e continuare con il modello dello IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- **Fair value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al fair value, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito sono valutati al costo ammortizzato, ad eccezione degli strumenti derivati, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.

I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.

I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (*Projected Unit Credit Method*), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni al Gruppo. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al valore nominale. In seguito sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si

è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali il Gruppo opera. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione sulla recuperabilità delle attività immateriali, dei beni immobili e delle partecipazioni, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono, le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing.

In relazione al patrimonio immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente per il tramite delle partecipazioni, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dall'1 gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022.

- *Amendments to IFRS 3 Business Combinations*: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- *Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment*: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- *Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, all'IFRS 9 *Financial Instruments*, allo IAS 41 *Agriculture* e agli *Illustrative Examples* dell'IFRS 16 *Leases*.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2022

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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, 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.

Principi contabili, emendamenti e 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.

Esposizione degli importi nelle note esplicative

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

Altre informazioni

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti dalle società appartenenti al Gruppo Brioschi nel corso dell'esercizio preso in esame.

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e / o riconosciuti	Data incasso e / o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	586	08/07/2022	Contributo in conto esercizio - contributo a fondo perduto emergenza Covid-19 Decreto legge n. 73/2021 articolo 1-ter comma 1
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	33.800	31/12/2022	Tax credit riconosciuto alle strutture ricettizie ai sensi del DL 104/2021
TOTALE		34.386		

Si segnala inoltre che, nell'ambito agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dai rincari dei prezzi energetici, nel corso dell'esercizio sono stati riconosciuti alle società appartenenti al Gruppo Brioschi:

Valori espressi in euro

Società Ricevente	Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e/o riconosciuti	Data incasso e/o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
H2C Gestioni srl	Agenzia delle Entrate	9.956	30/06/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	21.069	30/09/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	14.736	31/12/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al IV° trimestre 2022
Milanofiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	10.113	30/06/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al II° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	19.017	30/09/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al III° trimestre 2022
	Agenzia delle Entrate	21.417	31/12/2022	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al IV° trimestre 2022
TOTALE		96.308		

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

CONTO ECONOMICO

1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 162.634 migliaia di euro (12.359 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	133.883	1.566
	133.883	1.566
Affitti attivi		
- a terzi	11.708	7.285
	11.708	7.285
Prestazioni di servizi		
- a terzi	7.109	2.945
- a correlate	243	230
	7.352	3.175
Altri ricavi		
- a terzi	9.691	333
	9.691	333
TOTALE	162.634	12.359

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto 2022. I proventi netti della vendita, pari a 185.289 migliaia di euro (prezzo di cessione di 188.530 migliaia di euro al netto delle garanzie di reddito per 3.241 migliaia di euro), sono riflessi nei ricavi del periodo per 133.045 migliaia di euro per effetto della sottoscrizione da parte del Gruppo di una quota di minoranza pari al 28,196% del veicolo (fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso) che ha acquistato gli immobili. Si rimanda alla Nota 52 per maggiori informazioni di dettaglio.

Le restanti cessioni sono riconducibili a immobili minori di proprietà della società controllata sarda S'Isca Manna.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine positivo di 43.204 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (positivo per 108 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), per la quasi totalità riconducibile alla sopracitata cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

Gli affitti attivi da terzi, pari a 11.708 migliaia di euro (7.285 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Importo canone	Località
Milanofiori 2000	6.320	Assago (MI)
Milanofiori Sviluppo	4.160	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	656	Latina
Maimai	557	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	15	Assago (MI)

L'incremento rispetto al periodo comparativo è principalmente dovuto ai ricavi per canoni di locazione relativi agli immobili "U1" e "U3" determinati sino alla data di cessione degli stessi e al completamento delle attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate a Milanofiori Nord detenute dalla controllata Milanofiori 2000.

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 3.666 migliaia di euro (875 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla prestazione di servizi alberghieri da parte della struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni. La struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni era rimasta chiusa per gran parte del 2021 riaprendo alla fine del mese di agosto mentre nel corso dell'esercizio in esame la conclusione dello stato di emergenza sanitaria avvenuta il 31 marzo 2022 ha sostanzialmente permesso, nel corso della seconda parte dell'anno, un sostanziale ritorno a livelli di ricavi pre Covid-19;
- per 2.990 migliaia di euro (1.649 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord; all'incremento dei ricavi si è contrapposto un aumento dei costi di approvvigionamento di gas ed energia elettrica a servizio della produzione nei termini indicati alla nota 5;
- per 288 migliaia di euro (269 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

L'incremento dei ricavi relativi al servizio di teleriscaldamento rispetto al 2021 è principalmente dovuto all'andamento dei prezzi dei mercati di riferimento nell'esercizio in corso.

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

Gli altri ricavi si riferiscono ad addebiti a clienti per attività di personalizzazione di spazi svolte principalmente sull'edificio "U1" a Milanofiori Nord, consegnato al conduttore nel mese di febbraio 2022.

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, dal dicembre 2018 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.

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare - attività principale del Gruppo - vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall'IFRS 8, all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 972 migliaia di euro (650 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) principalmente riconducibili a riaddebiti di spese nell'ambito dei progetti di sviluppo immobiliare svolti da parte della controllata Milanofiori Sviluppo.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 86.517 migliaia di euro (positivo per 43.476 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La variazione negativa registrata nel periodo in esame deriva principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (84.596 migliaia di euro), dai lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord (8.851 migliaia di euro) al netto dei costi di edificazione sostenuti nel periodo (10.013 migliaia di euro) e da svalutazioni di alcuni beni immobiliari per complessivi 1.570 migliaia di euro.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno infatti provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività legati al mercato immobiliare oltre che all'andamento dei corsi di borsa.

Oltre a quanto riportato sopra, l'analisi di impairment non ha condotto a ulteriori svalutazioni e/o ripristini di valore.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 2.766 migliaia di euro (1.381 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce principalmente (2.476 migliaia di euro) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas ed energia elettrica) della controllata Milanofiori Energia. L'incremento

rispetto al periodo comparativo è principalmente riconducibile all'andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento. Nel corso dell'anno, la fornitura di gas (complessivi 2.346 migliaia di euro) è stata effettuata da parte di una società detenuta dal socio di minoranza di Milanofiori Energia sino alla fine del mese di settembre (1.750 migliaia di euro), data dalla quale il contratto di fornitura è stato stipulato con una parte terza.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 8.436 migliaia di euro (44.616 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al completamento dell'edificazione degli immobili "U1" e "U3" di proprietà di Milanofiori Sviluppo a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 8.661 migliaia di euro (6.016 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Prestazioni tecniche e amministrative	1.779	1.537
Commissioni e spese di intermediazione	1.039	24
Emolumenti ad amministratori	1.007	935
Manutenzioni	899	563
Utenze	815	561
Spese legali e notarili	619	349
Spese condominiali e comprensoriali	412	340
Assicurazioni e fidejussioni	341	342
Spese di pulizia	222	122
Prestazioni revisioni contabili	201	223
Commissioni d'agenzia	206	45
Costi per servizi di gestione parcheggi	144	154
Commissioni e spese bancarie	101	64
Emolumenti a sindaci	72	76
Perizie	52	84
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	18	23
Altri costi	734	574
TOTALE	8.661	6.016

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

Gli incrementi delle Commissioni e spese di intermediazione e delle Spese legali e notarili sono riconducibili a quelle sostenute per la cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

La voce "Utenze" mostra un incremento legato all'aumento dei prezzi delle *utilities*, solo parzialmente compensato da costi sostenuti nell'esercizio precedente per lo smaltimento delle acque di falda presso un immobile di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

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 incrementa principalmente per effetto di alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

Le voci "Spese di pulizia" e "Commissioni d'agenzia" si incrementano principalmente in relazione all'attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni (la struttura è rimasta chiusa per gran parte del periodo comparativo riaprendo alla fine del mese di agosto 2021).

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi. L'incremento rispetto al periodo comparativo è anch'esso riconducibile alla ripresa dell'attività alberghiera (principalmente maggiori costi per le attività di facchinaggio e lavanderia).

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 82 migliaia di euro (87 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	27	29
Canoni di noleggio:		
- autovetture	20	38
- macchine d'ufficio	35	20
TOTALE	82	87

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 3.262 migliaia di euro (2.781 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Salari e stipendi	2.270	1.954
Oneri sociali	707	627
Costi per TFR	213	195
Altri costi per il personale	72	5
TOTALE	3.262	2.781

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.

L'incremento di costo del personale registrato nell'esercizio in esame è principalmente riconducibile al fatto che l'esercizio precedente beneficiava di alcuni contributi statali a sostegno e integrazione del reddito da lavoro dipendente messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della pandemia di Covid-19.

Al 31 dicembre 2022 i dipendenti del Gruppo sono 49 (46 al 31 dicembre 2021).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	10	12
- impiegati	22	20
- operai	3	7
- contratti a chiamata	8	1
TOTALE	49	46

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 42, rispetto a 46 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Il numero dei dipendenti a chiamata è invece aumentato in maniera significativa in ragione della ripresa post covid-19 dell'attività alberghiera.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.942 migliaia di euro (4.278 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ammortamento attività materiali	4.920	4.584
Ammortamento attività immateriali	22	22
Svalutazioni (ripristini di valore)	0	(328)
TOTALE	4.942	4.278

L'incremento della voce "Ammortamento attività materiali" rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto principalmente:

- all'ammortamento di alcuni nuovi arredi e dell'impianto di domotica dell'albergo gestito da H2C Gestioni recentemente acquisiti tramite due contratti di leasing finanziario
- all'ammortamento del diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto dalla Capogruppo, su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago a partire dalla data di cessione dell'immobile al Fondo Fleurs.

Come riportato precedentemente nel paragrafo "Perdite di valore delle attività", alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei singoli elementi costituenti il patrimonio immobiliare principalmente sulla base del fair value (desunto da apposite perizie) anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di perdita di valore delle attività. Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 4, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" si incrementa principalmente a seguito dei costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della finalizzazione dei progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 5.573 migliaia di euro (3.236 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
IMU/TASI	1.643	1.465
Altre imposte e tasse	243	230
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	62	395
Accantonamenti per altri costi operativi	0	4
Minusvalenza da cessione di investimenti immobiliari	0	1.024
Altri oneri	3.625	118
TOTALE	5.573	3.236

La voce altri oneri include un costo di 3.317 migliaia di euro, accessorio alla cessione degli edifici "U1" e "U3", che origina dalla imputazione nel conto economico dell'esercizio, in quanto non più recuperabile, di una componente di linearizzazione degli affitti determinata in ragione degli incentivi finanziari concessi ai conduttori dei menzionati immobili.

Nell'esercizio comparativo, la voce "Minusvalenza da cessione Investimenti Immobiliari" è relativa alla vendita del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna mentre la voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" si riferisce principalmente agli effetti economici derivanti dall'eliminazione contabile di alcuni crediti da locazione (c.d. *past rent*) per i quali il Gruppo ha rinunciato, al fine di agevolare alcuni conduttori maggiormente colpiti dalla pandemia di Covid-19.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore positivo di 750 migliaia di euro (negativo per 167 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Camabo srl	452	(168)
Fondo Fleurs	283	0
DueB srl	15	1
TOTALE	750	(167)

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 753 migliaia di euro (negativo per 89 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Camabo srl	(705)	(42)
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(39)	(31)
Rende One srl	(9)	(16)
TOTALE	(753)	(89)

Le svalutazioni dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 4.496 migliaia di euro (5.064 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	6	24
- interessi attivi verso controllante	13	27
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	166	146
- proventi vari	2.019	481
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	2.204	708
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(31)	0
- verso controllante		(31)
- verso altri	(6.669)	(5.741)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(6.700)	(5.772)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(4.496)	(5.064)

La voce "Proventi vari" è prevalentemente composta:

- per 1.174 migliaia di euro da componenti positive di reddito relative alla valutazione degli strumenti finanziari derivati (479 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 620 migliaia di euro agli effetti economici derivanti da un accordo di ridefinizione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo che ha previsto, tra l'altro, un parziale stralcio della stessa con estinzione del debito residuo secondo un piano di ammortamento accelerato con scadenza finale il 31 gennaio 2023.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 6.669 migliaia di euro (5.741 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente originato dall'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e dall'aumento dei tassi di interesse di mercato.

16. Imposte dell'esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Imposte correnti	(10.339)	(148)
Imposte anticipate	859	421
Imposte differite	1.892	1.892
Imposte relative ad esercizi precedenti	(43)	(68)
TOTALE	(7.631)	2.097

Le imposte correnti dell'esercizio in esame sono di seguito dettagliate:

- IRES per 7.694 migliaia di euro;
- IRAP per 2.645 migliaia di euro.

Le imposte anticipate, con effetto economico netto positivo di 859 migliaia di euro, risultano dalla combinazione di:

- effetti fiscali anticipati derivanti dalla differenza temporanea originatasi nell'esercizio tra il valore civilistico della partecipazione nel Fondo Fleurs e quello riconosciuto ai fini fiscali;
- addebito a conto economico di alcune imposte anticipate contabilizzate in esercizi pregressi su perdite fiscali e interessi passivi indeducibili in quanto i relativi benefici sono stati realizzati nel presente esercizio in ragione degli imponibili fiscali consuntivati.

Le imposte differite dell'esercizio, con effetto economico positivo di 1.892 migliaia di euro, riflettono le riduzioni dei fondi imposte differite contabilizzati in esercizi pregressi in ragione delle rateizzazioni delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Capogruppo del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Risultato prima delle imposte	36.796	(11.883)
Onere fiscale teorico	8.831	(2.852)
Effetti fiscali su differenze permanenti	532	847
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(5.915)	(706)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	(1.255)	1.029
(Rilevazione)/Eliminazione imposte anticipate	2.750	(572)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	4.943	(2.254)
IRAP	2.645	91
Imposte esercizi precedenti	43	66
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	7.631	(2.097)

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	29.147.512	(9.784.736)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>29.147.512</u>	<u>(9.784.736)</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	0,037	(0,013)
- Diluito	0,037	(0,013)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 17.792 migliaia di euro (18.965 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 2021	19.138	13.334	2.843	35.315
Incrementi	0	376	142	518
Decrementi	(118)	(41)	0	(159)
Al 31 dicembre 2022	19.020	13.669	2.985	35.674
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(4.592)	(9.721)	(2.037)	(16.350)
Incrementi	(475)	(926)	(214)	(1.615)
Decrementi	83	0		83
Al 31 dicembre 2022	(4.984)	(10.647)	(2.251)	(17.882)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	14.546	3.613	806	18.965
Al 31 dicembre 2022	14.036	3.022	734	17.792

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 16.147 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 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 12.618 migliaia di euro);
- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 3.529 migliaia di euro).

Gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso riguardante il contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

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 previsto dallo IAS 36, il Gruppo annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore e, ove identificati tali indicatori, il Gruppo procede alla verifica di impairment (impairment

test); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile dell'immobile con il suo valore recuperabile. Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Con riferimento alla centrale di cogenerazione di proprietà di Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali e aggiornati sulla base di un tasso di inflazione stimato pari al 2%, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 9,9% (6,1% al 31 dicembre 2021).

L'analisi di sensitività relativa alle variabili finanziarie non ha evidenziato significativi elementi di criticità. Il costo medio ponderato del capitale di pareggio (valore del tasso di attualizzazione che conduce ad una situazione di equilibrio) che porta al medesimo risultato è pari all'11%.

La recuperabilità dei valori in oggetto è legata al consolidamento futuro da parte della controllata dell'equilibrio economico mostrato nel corso dell'esercizio. In tale contesto la controllata dovrebbe peraltro beneficiare del completamento del comparto immobiliare di Milanofiori Nord dove svolge la propria attività.

Nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti di leasing che soddisfino la definizione di *right of use*. 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 2021	15.914	5.790	3.553	25.257
Incrementi	0	240	87	327
Decrementi	(118)	0	0	(118)
Al 31 dicembre 2022	15.796	6.030	3.640	25.466
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(3.629)	(4.834)	(2.966)	(11.429)
Incrementi	(373)	(425)	(151)	(949)
Decrementi	82	0	0	82
Al 31 dicembre 2022	(3.920)	(5.259)	(3.117)	(12.296)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	12.285	956	587	13.828
Al 31 dicembre 2022	11.876	771	523	13.170

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario già trattati secondo quanto previsto dallo IAS 17 tra i quali in particolare il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord.

Gli incrementi si riferiscono principalmente al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso dell'esercizio.

La voce include il contratto relativo alla sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity.

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 99.389 migliaia di euro (98.448 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 2021	121.489	21.067	142.556
Incrementi	4.049	133	4.182
Riclassifica dalla voce Rimanenze	64	0	64
Al 31 dicembre 2022	125.602	21.200	146.802
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2021	(26.184)	(17.814)	(43.998)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.077)	(1.228)	(3.305)
Al 31 dicembre 2022	(28.261)	(19.042)	(47.303)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2021	(110)	0	(110)
Svalutazioni / Ripristini di valore	0	0	0
Al 31 dicembre 2022	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2021	95.195	3.253	98.448
Al 31 dicembre 2022	97.231	2.158	99.389

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2022 è riportata nell'Allegato 1 per un valore netto contabile di 95.649 migliaia di euro. La differenza di 3.740 migliaia di euro, rilevata tra gli incrementi dell'esercizio, è relativa al diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto dalla Capogruppo su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord a partire dalla data di cessione dell'immobile stesso al Fondo Fleurs.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2022, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione 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 30.785 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 (28.326 migliaia di euro);
- (ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.459 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2022 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 126,6 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 95,7 milioni 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)	30.694	3.078	10%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.730	4.529	9%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.514	661	15% ***
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Diritto d'uso porzione Edificio "U3"	3.740	0	n.a. ****
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.789	582	9%

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

(**) *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 in quanto attualmente in corso di ricommercializzazione*

(****) *Spazi in corso di commercializzazione*

20. Attività immateriali

Ammontano a 592 migliaia di euro (615 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e si riferiscono per 535 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

	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
Immobiliz. immateriali	31 dic. 2021	Increment. (decrement.)	31 dic. 2022	31 dic. 2021	Incrementi	31 dic. 2022	31 dic. 2021	31 dic. 2022
Concessioni	1.006	0	1.006	(441)	(15)	(456)	565	550
Software	314	(1)	313	(274)	(4)	(278)	40	35
Altre imm. Immateriali	59	0	59	(49)	(3)	(52)	10	7
Totale	1.379	(1)	1.378	(764)	(22)	(786)	615	592

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2022, 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

22. Partecipazioni in imprese collegate

Il 3 agosto 2022, nell'ambito della cessione degli immobili denominati "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza, pari al 28,196% del fondo acquirente, denominato Fondo Fleurs, versando complessivamente 23,6 milioni di euro.

La movimentazione delle partecipazioni in imprese collegate risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 31 dic. 2022	Valore al 31 dic. 2021	Variazioni	% di possesso	
				31 dic. 2022	31 dic. 2021
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(3.623)	(4.074)	451		
	<u>42.973</u>	<u>42.522</u>	<u>451</u>		
Fondo Fleurs					
- Costo	9.677	0	9.677	28%	
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	283	0	283		
	<u>9.960</u>	<u>0</u>	<u>9.960</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	<u>52.933</u>	<u>42.522</u>	<u>10.411</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2022 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	28,20
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	
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Attività non correnti	96.760	94.328
Attività correnti	6	11
Passività	(9.065)	(7.562)
Totale netto attività	87.701	86.777
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.973	42.521
Utile (perdita) netto	922	(343)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	452	(168)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio redatto dagli amministratori al 31 dicembre 2022 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IFRS.

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.

Al 31 dicembre 2022 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 47,2 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infrafin, il cui valore contabile alla data è pari a 8,6 milioni di euro.

Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2022 (*)
Attività non correnti	191.700
Attività correnti	26.747
Passività non correnti	(130.737)
Passività correnti	(4.897)
Totale netto attività fondo immobiliare	82.813
Pro quota attribuibile al Gruppo (**)	23.349
Ricavi	4.352
Costi	(5.624)
Utile (perdita) netto	(1.272)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(359)
Pro-quota risultato Fleurs di pertinenza del Gruppo	(359)
Rettifiche valutazione metodo patrimonio netto	642
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs (***)	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 31 dicembre 2022 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

(**) Con riferimento alla riconciliazione tra il pro-quota attribuibile al Gruppo del Fondo Fleurs pari a 23.349 migliaia di euro ed il valore di carico della partecipazione nel bilancio del Gruppo Brioschi pari a 9.960 migliaia di euro, si rimanda alla successiva Nota 52. Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3".

(***) Si vedano anche le Note 13 e 52.

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. Al 31 dicembre 2022 il NAV della partecipazione del Gruppo Brioschi nel 28,196% di Fleurs è pari a 23,3 milioni di euro ed esprime i plusvalori non ancora realizzati verso terzi e impliciti nella partecipazione, il cui valore contabile alla data di riferimento è pari a 10 milioni di euro.

Nella seguente tabella si riportano le informazioni richieste dall'IFRS 12 per l'altra società collegata:

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Rende One srl (*)	3.682	1.294	10	(19)

(*) Dati relativi all'ultimo bilancio disponibile al 31 dicembre 2016.

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 67 migliaia di euro (7 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 31 dicembre 2022 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 srl	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	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.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2022 (*)	31 dic. 2021
Attività non correnti	9.900	14.400
Attività correnti	2.731	530
Passività non correnti	(32.250)	(31.935)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(19.619)	(17.005)
Ricavi	0	0
Costi	(4.803)	(3.546)
Utile (perdita) netto	(4.803)	(3.546)

(*) Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite al debito verso Speranza S.r.l., già quotista del fondo, il quale ha rilevato il mutuo ipotecario che era stato concesso alla società da Intesa Sanpaolo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà e, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

In relazione alle ulteriori partecipazioni in joint venture di seguito i dati richiesti dall'IFRS 12:

Valori espressi in migliaia di euro				
RAGIONE SOCIALE	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	3.347	10	20	(62)
DueB srl	1.180	46	1.259	8

24. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 143 migliaia di euro (104 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione del periodo si riferisce all'incremento della partecipazione in Impact Invest S.r.l. in liquidazione

che ha portato il valore della stessa a 53 migliaia di euro. 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).

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 31 dicembre 2022 al 3,76% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding Srl, nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro. Nel corso del 2022 Brioschi ha effettuato ulteriori versamenti di capitale sociale della società per ulteriori 39 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 53 migliaia di euro corrispondenti al 10,44%. A tal riguardo si informa che con assemblea straordinaria dei soci del 12 dicembre 2022 la società Impact Invest è stata posta in liquidazione, prevedendo l'integrale restituzione dei versamenti effettuati da Brioschi.

Nel mese di novembre 2015 il Gruppo ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 6.549 migliaia di euro (6.022 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	9.070 (2.521)	7.759 (1.737)
TOTALE	6.549	6.022

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

- Per 4.330 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.219 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 2.521 migliaia di euro (1.737 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), 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 prospettica delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse. L'incremento dell'esercizio è principalmente attribuibile alla variazione dei tassi di interesse di mercato.

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.

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.947 migliaia di euro (2.912 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	358	385
Crediti commerciali	2.454	2.390
Strumenti Derivati	0	11
Altri crediti	135	126
TOTALE	2.947	2.912

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 2.454 migliaia di euro (2.390 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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.

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.331 migliaia di euro (2.899 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) 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. La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile all'utilizzo, a riduzione dell'imponibile fiscale dell'anno, di eccedenze di interessi passivi per i quali erano state iscritte le relative imposte anticipate da parte della controllata Milanofiori Sviluppo.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 14.027 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 13.334 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (55.559 migliaia di euro);
- per 693 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (2.889 migliaia di euro).

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

ATTIVITA' CORRENTI

28. Rimanenze

Ammontano a 40.379 migliaia di euro (155.071 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) di cui 40.373 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2022 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2022 il valore di mercato del patrimonio immobiliare incluso nella voce in commento, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, basato anche sulle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, ammonta a 43,5 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 40,4 milioni di euro.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente attribuibile per quanto attiene agli incrementi a:

- costi di edificazione di competenza dell'esercizio principalmente sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo per 10.113 migliaia di euro (che includono 826 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati);
- costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà della controllata Milanofiori 2000 per 489 migliaia di euro.

Per quanto attiene ai decrementi:

- 118.536 migliaia di euro relativi alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord da parte della controllata Milanofiori Sviluppo;
- 4.223 migliaia di euro relativi ai lavori di personalizzazione di spazi degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord ceduti ai conduttori nel corso dell'esercizio (8.871 migliaia di euro di opere di personalizzazione al netto di acconti per 4.648 migliaia di euro, classificati a riduzione delle rimanenze al 31 dicembre 2021);
- 1.570 migliaia relative alle svalutazioni degli immobili iscritti a rimanenza a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato;
- 1.102 migliaia di euro relativi alla cessione di quattro unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari), nonché di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 45.113 migliaia di euro (43.800 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2021	43.800
Svalutazioni	1.570
Utilizzi	(257)
Saldo al 31 dicembre 2022	45.113

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".

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2021) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 2.719 migliaia di euro (3.019 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 26.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.937 migliaia di euro (1.896 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2021	1.896
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	62
Utilizzi	(21)
Saldo al 31 dicembre 2022	1.937

31. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2022	31 dic 2021
Crediti verso controllanti	7.944	14.432
Crediti verso collegate	187	156
Crediti verso consociate	461	1.294
TOTALE	8.592	15.882

I crediti verso controllanti ammontano a 7.944 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 4.647 migliaia di euro (102 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 2.366 migliaia di euro (12.966 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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. Il decremento è principalmente attribuibile (i) al rimborso, nel mese di aprile 2022, di un importo di 5.648 migliaia di euro e, per la parte residua, principalmente (ii) alla riduzione della posizione di credito IVA tramite compensazione dei debiti IVA sorti nell'esercizio per effetto delle cessioni immobiliari;
- per 544 migliaia di euro (1.128 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 461 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.

32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 3.470 migliaia di euro (2.202 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e includono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 1.186 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 236 migliaia di euro), anticipi a fornitori (140 migliaia di euro) nonché crediti verso l'erario per IVA (4 migliaia di euro).

L'incremento della voce rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente attribuibile al deposito cauzionale di 900 migliaia di euro richiesto da Futur Energy, dal mese di ottobre 2022 nuovo fornitore di gas di Milanofiori Energia, in ragione degli incrementi dei costi delle materie prime sui mercati di approvvigionamento.

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 14.960 migliaia di euro (6.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Depositi bancari	14.910	6.520
Denaro e valori in cassa	50	34
TOTALE	14.960	6.554

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

Al 31 dicembre 2022 i depositi bancari includono importi vincolati per 1.084 migliaia di euro (598 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

PATRIMONIO NETTO

34. 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

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale, per un periodo di diciotto mesi dalla data stessa. Il 1° agosto 2019, il Consiglio di Amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. Successivamente, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

Al 31 dicembre 2022, 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 36.590 migliaia di euro (negativo per 26.805 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2021 (9.785 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 129 migliaia di euro (negativo per 3.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000 (Interest rate swap), che evidenziano un valore negativo pari a 128 migliaia di euro (negativo per 3.696 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Una quota di tale riserva negativa di patrimonio netto, pari a 770 migliaia di euro, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a n. 3 contratti derivati (IRS) a valere sul finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 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 257 migliaia di euro (positivo per 93 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 155 migliaia di euro (138 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Milanofiori Energia e Sa Tanca Manna.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 35.155 migliaia di euro (170.304 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord perfezionatasi all'inizio del mese di agosto, ha consentito al Gruppo di rimborsare circa 132 milioni di euro di debiti finanziari, di cui circa 92 milioni di euro riconducibili alla costruzione dei menzionati immobili.

A completamento del riassetto finanziario, agli inizi di agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (63,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi ed è stata ridotta in modo importante (circa 15 milioni di euro sino alla data di preparazione del presente bilancio consolidato) l'esposizione chirografaria della Capogruppo.

Al 31 dicembre 2022 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

per 27.147 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Nel corso del mese di agosto 2022 detto finanziamento è stato oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Gli accordi hanno confermato la scadenza del finanziamento nel 2031 prevedendo inoltre, tra le altre, una rimodulazione del piano di rimborso ("*soft amortizing*") che sposta parte delle rate scadenti negli anni 2022-2023-2024 (con beneficio finanziario di circa 5,1 milioni di euro rispetto al piano di ammortamento originario) agli anni 2025 e successivi, l'obbligo di rimborso fino a 10 milioni di euro nel caso di vendita della piazza commerciale situata nel comparto di Milanofiori Nord per la maggior parte finanziata con un contratto di leaseback, l'eliminazione dell'obbligo di rimborso anticipato mediante gli incassi derivanti da locazioni ("*cash sweep*") purché tali incassi non superino del 10% i valori indicati nel piano economico finanziario comunicato agli istituti di credito finanziatori e infine la sospensione per tutto il 2022 degli obblighi di verifica del parametro DSCR ("*Debt Service Covered Ratio*"). Rimane invece l'obbligo di applicazione del parametro finanziario Loan To Value che non ha evidenziato alcuna criticità alla data del 31 dicembre 2022. Tali accordi con gli istituti di credito sono stati supportati dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare di concerto con la controllante Bastogi mediante un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro.

Anche tenuto conto di quanto sopra, le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2031
- rimborso: 479 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2023 e 27.147 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 14.020 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 31 dicembre 2022 di 14.547 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 2022 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato; alla data del 31 dicembre 2022 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 31 dicembre 2022 la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debit Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie;

- per 6.257 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della Capogruppo.
Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, nel mese di ottobre 2022 la Capogruppo ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a complessivi 3.205 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 prevedendo un parziale stralcio della stessa e pagamento del residuo importo dovuto, pari a 2.700 migliaia di euro, secondo un piano di pagamento accelerato che ha previsto un rimborso di 1.350 migliaia di euro alla stipula e del restante con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti da questa definizione riflessi nel presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono positivi per 620 migliaia di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

In relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8.511 migliaia di euro (5.726 migliaia di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022) di cui 5.648 migliaia di euro di concerto con la controllante Bastogi, come indicato nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordi di modifica dei contratti di finanziamento".

Il debito residuo della Capogruppo verso banche esigibile oltre l'esercizio successivo è interamente costituito dalle quote di debiti chirografari residui esigibili oltre l'esercizio le cui principali condizioni contrattuali sono:

- rimborso: 4.610 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2023 e 6.257 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: 2023 / 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.

Con riferimento alle linee chirografarie della Capogruppo segnaliamo infine che nel mese di gennaio 2023 è stata definita un'ulteriore posizione debitoria chirografaria, pari a 3.117 migliaia di euro (integralmente classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibili per effetto del mancato pagamento, nelle more della definizione in oggetto, della rata in scadenza nel mese di dicembre 2022 pari a 1.820 migliaia di euro) con previsione anche per essa di uno stralcio parziale e pagamento del debito residuo di 2.850 migliaia di euro alla fine del mese di gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione, positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, verranno contabilizzati nel primo trimestre 2023.

- per 1.060 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 691 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 31 dicembre 2022 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 178.000 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)	42.973	4.610	6.257	10.867	consolidamento delle linee chirografarie	2023/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.242	512	0	512	mutuo ipotecario	2023	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.054						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.460	525	3.271	3.796	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.529	519	1.060	1.579	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.730	479	27.147	27.626	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.398						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	40.914	1.938	34.228	36.166	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.789	660	691	1.351	mutuo ipotecario	2024	

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

37. Posizione finanziaria netta

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio della composizione della Posizione finanziaria netta secondo quanto previsto dall'Orientamento ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021 e dal Richiamo

di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2022 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	14.960	6.554
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	575	1.730
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	15.535	8.284
E. Debito finanziario corrente	2	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	9.821	14.526
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	9.823	14.528
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	(5.712)	6.244
I. Debito finanziario non corrente	77.166	209.481
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	735	5.473
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	77.901	214.954
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	72.189	221.198
RICONCiliaZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	71.164	221.328
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(558)	(1.713)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.600	1.600
M. Indebitamento finanziario netto	72.189	221.198

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono disponibilità liquide vincolate per 1.084 migliaia di euro.

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. 2021	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2022
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	181.585	(140.156)	0	0	508	41.937
Passività da Leasing	38	42.424	(1.761)	0	0	4.389	45.052
Altre passività finanziarie	42-46	5.484	0	0	(4.749)	0	735
TOTALE		229.493	(141.917)	0	(4.749)	4.897	87.724

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa di 141.917 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da leasing", si riferiscono per 4.280 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord. Si rimanda alle note 19 e 38 per maggiori dettagli.

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

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 45.052 migliaia di euro (42.424 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 42.011 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 24.405 migliaia di euro);
- 3.041 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 36.166 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 mese di agosto 2022 è stato sottoscritto un accordo per la ridefinizione degli impegni finanziari al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. La rimodulazione del piano di rimborso ha mantenuto invariata la data di scadenza finale (21 giugno 2030) e ha ridotto l'importo delle quattro rate scadenti dal 21 giugno 2022 al 21 marzo 2023 (con beneficio finanziario di circa 1,8 milioni di euro) incrementando corrispondentemente quelle in scadenza a partire dal 21 marzo 2025. Inoltre, è attualmente in essere 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 31 dicembre 2022 di 19.561 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;
- per 4.280 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord. Si veda la Nota 19. per maggiori informazioni;
- per 3.796 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato nel corso del 2021 dalla Capogruppo e 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 249 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 al 2,80%;
- per 182 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 al 2,80%;
- per 123 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 con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 256 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.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.435 migliaia di euro (5.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2022
Fondo per rischi e contenziosi in essere	195	0	(13)	182
Altri fondi	5.002	0	(749)	4.253
TOTALE	5.197	0	(762)	4.435

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 prudentiale 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. Il decremento dell’esercizio è principalmente relativo alla definizione di un contenzioso riguardante imposte su beni immobiliari la cui passività (interamente accantonata nel bilancio al 31 dicembre 2021) è stata oggetto di riclassifica nei debiti tributari e nelle altre passività non correnti per le quote esigibili oltre l’esercizio successivo.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.397 migliaia di euro (1.583 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2022.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del 2022 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2021	1.583
Accantonamenti	213
Oneri Finanziari	18
(Utili)/Perdite attuariali	(120)
TFR trasferito e utilizzato	(297)
Saldo al 31 dicembre 2022	1.397

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	2022	2021
Tasso di attualizzazione	3,77%	0,98%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	2,30%	1,75%
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*.

Le informazioni aggiuntive richieste dallo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro

Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	4
Tasso di turnover - 1%	(4)
Tasso di inflazione + 0,25%	10
Tasso di inflazione - 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(13)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	13

- indicazioni del contributo per l'esercizio successivo e della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost (in migliaia di euro)	59
Duration del piano medio	0,2

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	98
2	86
3	103
4	122
5	66

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 502 migliaia di euro (1.343 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) 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.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 4.146 migliaia di euro (8.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 1.923 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (2.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 1.279 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.003 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 735 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (5.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);

- per 209 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (zero al 31 dicembre 2021) 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 dei tassi di interesse di mercato registrato nell'esercizio.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 6.782 migliaia di euro (11.281 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 4.610 migliaia di euro (6.599 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo;
- per 660 migliaia di euro (605 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 519 migliaia di euro (501 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano).
- per 512 migliaia di euro (zero al 31 dicembre 2021) alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato alla Capogruppo da Solution Bank;
- per 479 migliaia di euro (2.512 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000.

La variazione intervenuta nell'esercizio è dunque principalmente attribuibile (i) alla rimodulazione degli impegni finanziari di Milanofiori 2000, (ii) alla riduzione dell'esposizione chirografaria della capogruppo e (iii) al rimborso di una quota di linea IVA (1.048 migliaia di euro) del finanziamento ipotecario di Milanofiori Sviluppo classificata nel bilancio al 31 dicembre 2021 come esigibile entro l'esercizio successivo.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 22.952 migliaia di euro (30.099 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, 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 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 31 dicembre 2022 risultano scadute posizioni per complessivi 2.526 migliaia di euro (32 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2022 ammontano a 1.031 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 5.012 migliaia di euro (1.421 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 2.000 migliaia di euro (1.036 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per imposte sugli immobili di cui 1.967 migliaia di euro relativi a debiti scaduti principalmente relativi ad acconti IMU 2021 e 2022;

- per 2.571 migliaia di euro (64 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRAP; tale importo è principalmente relativo per 2.555 migliaia di euro all'imposta corrente e per 14 migliaia di euro all'imposta dell'esercizio 2021;
- per 331 migliaia di euro (289 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 65 migliaia di euro al debito per IVA;
- per 43 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 27 migliaia di euro scaduti nell'esercizio 2022.

46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 14.853 migliaia di euro (4.146 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Debiti verso controllanti	13.294	2.367
Debiti verso consociate	362	489
Debiti verso collegate e joint venture	1.197	1.290
TOTALE	14.853	4.146

I debiti verso controllanti ammontano a 13.294 migliaia di euro e si riferiscono per 12.334 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 consociate per 362 migliaia di euro si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.197 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 2021) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 4.965 migliaia di euro (5.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.104 migliaia di euro (1.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 749 migliaia di euro (864 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 433 migliaia di euro (467 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 377 migliaia di euro (348 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;

- per 261 migliaia di euro (254 rispetto al 31 dicembre 2021) 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 60 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare.

48. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro					
Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	7.042	143	0	7.185	24-25-26
Crediti commerciali	5.634	0	0	5.634	26-30-31
Attività finanziarie correnti	11.601	17	0	11.618	29-31-32
Disponibilità liquide	14.960	0	0	14.960	33
Totale	39.237	160	0	39.397	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro					
Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Debiti verso banche M/LT	35.155	0	0	35.155	36
Passività da leasing M/LT	42.011	0	0	42.011	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	183	552	735	42
Debiti verso banche BT	6.782	0	0	6.782	43
Passività da leasing	3.041	0	0	3.041	38
Debiti verso fornitori	22.952	0	0	22.952	44
Altre passività finanziarie	14.853	0	0	14.853	46
Totale	124.794	183	552	125.529	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro					
Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	6.533	104	11	6.648	24-25-26
Crediti commerciali	6.118	0	0	6.118	26-30-31
Attività finanziarie correnti	17.375	17	0	17.392	29-31-32
Disponibilità liquide	6.554	0	0	6.554	33
Totale	36.580	121	11	36.712	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

					Valori espressi in migliaia di euro
Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Debiti verso banche M/LT	170.304	0	0	170.304	36
Passività da leasing M/LT	39.177	0	0	39.177	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	0	5.484	5.484	42
Debiti verso banche BT	11.281	0	0	11.281	43
Passività da leasing	3.247	0	0	3.247	38
Debiti verso fornitori	30.099	0	0	30.099	44
Altre passività finanziarie	4.146	0	0	4.146	46
Totale	258.254	0	5.484	263.738	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

					Valori espressi in migliaia di euro
Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	185	1.173	0	1.358	15
Attività al costo ammortizzato	(31)	0	0	(31)	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	115	3.568	3.683	15-34
Passività al costo ammortizzato	(6.669)	620	0	(6.049)	15
Totale	(6.515)	1.908	3.568	(1.039)	

					Valori espressi in migliaia di euro
Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Fair Value rilevato a conto economico separato	197	244	0	441	15
Attività al costo ammortizzato	30	0	0	30	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	184	2.079	2.263	15-34
Passività al costo ammortizzato	(5.772)	0	0	(5.772)	15
Totale	(5.545)	428	2.079	(3.038)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value relativo agli strumenti finanziari partecipativi trattati dall'IFRS 9 corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

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 42 nonché le altre partecipazioni commentate in Nota 24) che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	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)
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2021				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	103	103
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	11	0	11
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(5.433)	0	(5.433)
Strumenti finanziari derivati incorporati (clausole di Floor)	0	(51)	0	(51)
Totale	0	(5.473)	103	(5.370)

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.

Politiche di gestione dei rischi

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

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

Il Gruppo svolge una attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sul Gruppo.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "worst case scenario", e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie del Gruppo, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	41.937	8.406	25.907	15.227	49.540	36-43
Debiti verso altri finanziatori	735	0	735	0	735	42
Passività da leasing	45.052	4.659	22.651	26.260	53.570	38
Debiti verso fornitori	22.952	22.952	0	0	22.952	44
Altre passività finanziarie	14.853	14.853	0	0	14.853	46
Totale	125.529	50.870	49.293	41.487	141.650	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	181.585	13.105	166.985	15.544	195.634	36-43
Debiti verso altri finanziatori	5.484	30	1.694	3.760	5.484	42
Passività da leasing	42.424	4.809	18.153	28.678	51.640	38
Debiti verso fornitori	30.099	30.099	0	0	30.099	44
Altre passività finanziarie	4.146	4.146	0	0	4.146	46
Totale	263.738	52.189	186.832	47.982	287.003	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	41.937	6.782	21.135	14.020	36-43
Debiti verso altri finanziatori	735	0	735	0	42
Passività da leasing	45.052	3.041	17.606	24.405	38
Debiti verso fornitori	22.952	22.952	0	0	44
Altre passività finanziarie	14.853	14.853	0	0	46
Totale	125.529	47.628	39.476	38.425	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	181.585	11.281	155.758	14.546	36-43
Debiti verso altri finanziatori	5.484	0	1.775	3.709	42
Passività da leasing	42.424	3.247	13.123	26.054	38
Debiti verso fornitori	30.099	30.099	0	0	44
Altre passività finanziarie	4.146	4.146	0	0	46
Totale	263.738	48.773	170.656	44.309	

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitività alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2022	(443)	442	171	(176)	(272)	266
2021	(565)	565	429	(435)	(136)	130

Rischio di credito

Il rischio di credito del Gruppo è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per canoni di locazione e prestazioni di servizi e all'ammontare dei crediti costituiti da non performing loan. Per questi ultimi si vedano le specifiche sezioni della note di commento.

Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	3.180	878	342	1.220	1.937
Crediti commerciali a M/L T	2.454	0	0	0	22
Totale	5.634	878	342	1.220	1.959
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	7.042				
Attività finanziarie correnti	11.601				
Disponibilità liquide	14.960				
Totale	39.237				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	3.728	899	595	1.494	1.896
Crediti commerciali a M/L T	2.390	0	0	0	385
Totale	6.118	899	595	1.494	2.281
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	6.533				
Attività finanziarie correnti	17.375				
Disponibilità liquide	6.554				
Totale	36.580				

(*) Lo scaduto netto oltre 12 mesi include crediti per circa 0,2 milioni di euro che risultano coperti da corrispondenti posizioni al passivo.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 4.416 migliaia di euro (17.727 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 4.092 migliaia di euro (6.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 267 migliaia di euro a fidejussioni rilasciate relativamente al contratto di locazione sottoscritto da Brioschi nel mese di dicembre 2021 su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago;
- per 57 migliaia di euro (457 migliaia al 31 dicembre 2021) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

La voce mostra un decremento che si riferisce all'estinzione delle garanzie relative alla realizzazione dell'edificio "U1" e al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici "U1" e "U3".

Impegni

Gli impegni ammontano a 26.302 migliaia di euro (28.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), di cui 16.757 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022 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. La riduzione rispetto all'esercizio precedente è legata alla scadenza della fideiussione rilasciata al Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) a seguito del versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici "U1" e "U3".

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.

50. 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 sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2022 e 2021 sono di seguito riportati:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
31 dic. 2022	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	162.634	131	0	112	243	0%
Altri ricavi e proventi	972	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	(86.517)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(2.766)	0	0	(1.757)	(1.757)	64%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(8.661)	(365)	(735)	(1.560)	(2.660)	31%
Costi per godimento beni di terzi	(82)	(42)	0	0	(42)	51%
Costi per il personale	(3.262)	0	0	(750)	(750)	23%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.942)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.573)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	41.295	(276)	(728)	(3.956)	(4.960)	-12%
Risultato da partecipazioni	750	0	750	0	750	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(753)	0	(753)	0	(753)	100%
Proventi finanziari	2.204	13	166	10	189	9%
Oneri finanziari	(6.700)	0	0	(17)	(17)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	36.796	(263)	(565)	(3.963)	(4.791)	-13%
Imposte dell'esercizio	(7.631)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	29.165	(263)	(565)	(3.963)	(4.791)	-16%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	29.165	(263)	(565)	(3.963)	(4.791)	-16%

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

I costi per acquisto di beni immobiliari e altri beni si riferiscono alla fornitura di gas da parte di una società detenuta dal socio di minoranza della controllata Milanofiori Energia sino alla fine del mese di settembre, data dalla quale il contratto di fornitura è stato stipulato con una parte terza.

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (1.092 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (735 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (365 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

I proventi finanziari si riferiscono sia agli interessi maturati in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare e H2C Gestioni relativamente al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi, sia agli interessi sui crediti vantati da Brioschi Sviluppo Immobiliare nei confronti delle società collegate, principalmente Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo.

Conto economico

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 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) dell'esercizio	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%

Valori espressi in migliaia di euro						
di cui parti correlate						
	31 dic. 2021	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(26.805)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(3.603)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.785)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	73.594	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	138	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	73.732	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	170.304	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	39.177	0	0	149	149	0%
Fondi rischi ed oneri	5.197	0	3.220	0	3.220	62%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.583	0	0	353	353	22%
Passività per imposte differite	1.343	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	8.499	0	0	0	0	0%
Totale	226.103	0	3.220	502	3.722	2%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	11.281	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.247	0	0	313	313	10%
Debiti commerciali	30.099	0	0	1.630	1.630	5%
Debiti tributari	1.421	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	4.146	2.367	1.290	489	4.146	100%
Altri debiti e passività correnti	5.210	0	0	1.168	1.168	22%
Totale	55.404	2.367	1.290	3.600	7.257	13%
TOTALE PASSIVITA'	281.507	2.367	4.510	4.102	10.979	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	355.239	2.367	4.510	4.102	10.979	3%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo degli esercizi 2022 e 2021:

Valori espressi in migliaia di euro						
	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %
RENDICONTO FINANZIARIO						
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	173.902	16.208	9%	(44.630)	(1.479)	3%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(23.579)	(23.117)	98%	2.041	(421)	-21%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(141.917)	0	0%	45.798	(1.250)	-3%

51. 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	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	156.792	3.679	3.336	(1.173)	162.634
Altri ricavi e proventi	892	80		0	972
Variazione delle rimanenze	(86.517)	0	0	0	(86.517)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(11)	(279)	(2.476)	0	(2.766)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	0	0	(8.436)
Altri costi per servizi	(7.371)	(1.483)	(231)	424	(8.661)
Costi per godimento beni di terzi	(62)	(769)	0	749	(82)
Costi per il personale	(2.433)	(829)	0	0	(3.262)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.356)	(185)	(401)	0	(4.942)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	(2.072)
Altri costi operativi	(5.504)	(57)	(12)	0	(5.573)
RISULTATO OPERATIVO	40.922	157	216	0	41.295
Risultato da partecipazioni	633	0	0	117	750
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(753)	0	0	0	(753)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.211)	(166)	(119)	0	(4.496)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	36.591	(9)	97	117	36.796
Imposte dell'esercizio					(7.631)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					29.165

Valori espressi in migliaia di euro					
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersectoriali	31 dic. 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.108	894	1.884	(527)	12.359
Altri ricavi e proventi	376	212	62	0	650
Variazione delle rimanenze	43.476	0	0	0	43.476
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(138)	(78)	(1.165)	0	(1.381)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(44.616)	0	0	0	(44.616)
Altri costi per servizi	(5.382)	(736)	(232)	334	(6.016)
Costi per godimento beni di terzi	(82)	(196)	(2)	193	(87)
Costi per il personale	(2.335)	(446)	0	0	(2.781)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.814)	(65)	(399)	0	(4.278)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(653)	0	0	0	(653)
Altri costi operativi	(3.163)	(38)	(35)	0	(3.236)
RISULTATO OPERATIVO	(6.223)	(453)	113	0	(6.563)
Risultato da partecipazioni	(69)	0	0	(98)	(167)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(89)	0	0	0	(89)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.520)	(448)	(96)	0	(5.064)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(10.901)	(901)	17	(98)	(11.883)
Imposte dell'esercizio					2.097
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO					(9.786)

52. Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3"

Il 3 agosto 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha perfezionato la cessione degli immobili denominati "U1" e "U3" a Milanofiori Nord (concessi in locazione rispettivamente ad Accenture ed al Gruppo BNL) al Fondo Fleurs (fondo di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso) costituito e gestito da un primario operatore internazionale.

Il prezzo di vendita, pari a complessivi 188,5 milioni di euro, è riferibile per 138,2 milioni di euro all'edificio "U1" e per 50,3 milioni di euro all'edificio "U3". Milanofiori Sviluppo, per garantire al fondo la redditività dei suddetti edifici, ha integrato canoni di locazione per complessivi 3,2 milioni di euro.

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari al 28,196% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, riflessi nei dati contabili al 31 dicembre 2022, sono pari a oltre 60 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, ammontano a circa 43 milioni di euro.

Si rileva che il Gruppo ha contabilizzato la cessione in coerenza con quanto previsto dallo IAS 28:28. A livello consolidato, quindi, è stata contabilizzata solamente la quota parte del margine realizzato che non fa riferimento all'interessenza ancora detenuta nel Fondo.

Illustriamo nel seguito nel dettaglio i principali effetti contabili della cessione nonché quelli relativi alla valutazione patrimoniale della partecipazione nel Fondo Fleurs effettuata secondo il metodo del patrimonio netto (valori in migliaia di euro).

<u>EFFETTI ECONOMICI CESSIONE</u>	<u>Cessione</u>	<u>Rettifica 28.196%</u>	<u>Netto</u>
Ricavi delle vendite	185.289	(52.244)	133.045
Variazione delle rimanenze	(118.536)	33.422	(85.114)
Costi per servizi	(146)	41	(105)
Altri costi operativi	(4.619)	1.302	(3.317)
Costi accessori alla vendita (costi per servizi)	(1.279)		(1.279)
Margine ante imposte consolidato	60.709	(17.478)	43.231

Da un punto di vista finanziario, con i proventi netti della vendita, pari a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie di reddito per 3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari (di cui 0,5 milioni di euro nel mese di gennaio 2023), riconducibili per circa 92 milioni di euro alla costruzione dei menzionati immobili e per circa 40 milioni di euro ad altri finanziamenti. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Per quanto attiene gli aspetti contabili di natura patrimoniale riportiamo nel seguito nel dettaglio la valutazione della partecipazione nel Fondo Fleurs secondo il metodo del patrimonio netto.

<u>VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE FONDO FLEURS</u>	<u>3 ago 22</u>	<u>CE 3/8-31/12</u>	<u>31 dic 22</u>
Costo di acquisto partecipazione	23.560	335 (*)	23.895
Ricavi non realizzati	(52.244)		(52.244)
Costo del venduto non realizzato	33.422		33.422
Altri costi operativi non realizzati	1.344	(65)	1.279

Effetto fiscale anticipato	3.595	13	3.608
Costo di acquisto rettificato	9.677	283	9.960

(*) risultato del periodo determinato sulla base dei principi del Gruppo.

Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, al paragrafo “Rischio di liquidità” l’operazione sopra descritta, congiuntamente ai risultati economico finanziari consuntivati dall’attività operativa del Gruppo, ha consentito allo stesso di ripristinare una situazione finanziaria di pieno equilibrio.

53. Compensi ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci delle società del Gruppo per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2022	31 dic 2021
Amministratori (*)	1.752	1.658
Sindaci	78	76
Totale compensi	1.830	1.734

(*) *comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

54. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

55. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione e da entità appartenenti alla sua rete.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022
Revisione contabile e servizi di attestazione			
Deloitte & Touche S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	92
Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate	[2]	109
Altri servizi			0
Totale			201

[1] Vedasi prospetto allegato al bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

[2] Include la sottoscrizione modelli Unico e 770.

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 31 DICEMBRE 2022

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori Energia spa	3.529	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.195
Milanofiori 2000 srl	12.618	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	16.147				24.195
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.514	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	126.568
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	6.789	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	30.694	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	49.730	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	95.649				126.568
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (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	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	35.108
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl / Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	
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	8.913	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	2.920	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.962	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.045	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	921	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
S'Isca Manna srl	508	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
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	40.373				43.490
TOTALE GENERALE	152.169				194.253

(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

Attestazione del Bilancio Consolidato 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 nel corso dell'esercizio 2022.

2. Si attesta, inoltre, che

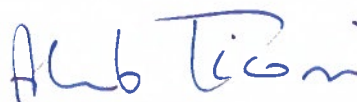
2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022:

- 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2023

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche “la Società”) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Impairment test del Portafoglio Immobiliare

**Descrizione
dell'aspetto chiave
della revisione**

Il bilancio consolidato del Gruppo include immobili strumentali e investimenti immobiliari, valutati al costo, per complessivi Euro 108,3 milioni. Inoltre, il Gruppo detiene parte del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare") anche tramite partecipazioni in società collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto, il cui valore di carico è pari ad Euro 52,9 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 40,4 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*.

Gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del Portafoglio Immobiliare, detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti.

Il Portafoglio Immobiliare include immobili in fase di sviluppo, immobili di investimento e rimanenze immobiliari; i metodi valutativi e le assunzioni sottostanti la determinazione dei relativi valori variano in ragione della tipologia dell'investimento.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro, influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori, in relazione al Portafoglio Immobiliare, riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo; (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

In considerazione della rilevanza del Portafoglio Immobiliare, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* del Portafoglio Immobiliare un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

Le note 18,19,22, e 28 del bilancio consolidato forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli immobili strumentali, agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni in imprese collegate, nonché alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative al Portafoglio Immobiliare.

Procedure di revisione svolte	Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo: • rilevazione del processo di <i>impairment</i> e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dal Gruppo; • valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione; • analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie; • confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili); • ricalcolo indipendente, su un campione di immobili, di un <i>range</i> di <i>fair value</i>; • verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni; • analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del Portafoglio Immobiliare; • verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.
--------------------------------------	---

Operazione di cessione degli immobili "U1" ed "U3"

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	Nel corso del 2022, il Gruppo, per il tramite della società controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l., ha perfezionato un'operazione (l'"Operazione") che ha previsto (i) la cessione degli immobili denominati "U1" ed "U3" siti nel Comune di Assago al Fondo Fleurs - Fondo di investimento Immobiliare Italiano di tipo chiuso (di seguito il "Fondo") e (ii) la sottoscrizione di una quota di minoranza del Fondo stesso, pari a circa il 28%, per un ammontare pari ad Euro 23,6 milioni. Per effetto della sottoscrizione delle quote del Fondo, a fronte di ricavi netti derivanti dalla vendita degli immobili pari ad Euro 185,3 milioni, sono stati iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo ricavi per un importo complessivo pari ad Euro 133 milioni ed è stato realizzato un margine netto pari ad Euro 43,2 milioni. Le risorse finanziarie generate dall'Operazione hanno consentito una significativa riduzione dell'indebitamento finanziario netto che al 31 dicembre 2022 risulta pari ad Euro 72,2 milioni (Euro 221,2 milioni al 31 dicembre 2021).
--	--

L'operazione in parola, come indicato dagli Amministratori, congiuntamente alla ripresa evidenziata nei diversi settori operativi in cui il Gruppo opera, ha consentito allo stesso di raggiungere una situazione finanziaria di equilibrio.

In considerazione della complessità dell'Operazione nonché dei significativi riflessi contabili sul bilancio consolidato del Gruppo, abbiamo ritenuto la stessa un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

La nota 52 "Contabilizzazione dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3"" del bilancio consolidato fornisce l'informativa relativa alla sopra citata Operazione ed illustra i principali aspetti legati alla stessa.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure:

- condotto colloqui con la Direzione del Gruppo finalizzati alla comprensione dei principali aspetti legati all'Operazione;
- analisi degli accordi contrattuali sottostanti l'Operazione;
- analisi delle valutazioni effettuate dagli Amministratori per la contabilizzazione dell'Operazione;
- verifica, tramite il supporto dei nostri specialisti in materia di applicazione dei principi IAS/IFRS, del corretto trattamento contabile adottato dal Gruppo e della corretta applicazione dei principi contabili di riferimento;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Altri Aspetti

Il bilancio consolidato della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

liquidazione della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ci ha conferito in data 19 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione

(ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito “Regolamento Delegato”) al bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

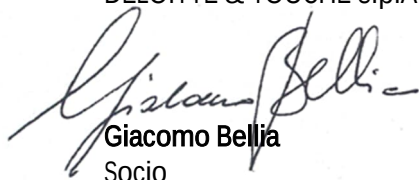
Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 6 aprile 2023



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

115° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2022**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 22 marzo 2023)**

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

Valori espressi in euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	5.274.005	1.191.537
Altri ricavi e proventi	2	76.500	82.168
Variazione delle rimanenze	3	(4.573.693)	90.000
Costi per servizi	4	(2.147.688)	(2.043.478)
Costi per godimento beni di terzi	5	(19.176)	(30.752)
Costi per il personale	6	(1.397.413)	(1.402.363)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(702.018)	(330.104)
Altri costi operativi	8	(115.756)	(339.360)
RISULTATO OPERATIVO		(3.605.239)	(2.782.352)
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	(1.010.526)	1.851.034
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	10	(941.114)	(106.140)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	0	(1.071.187)
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(722.016)	(1.004.970)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(6.278.895)	(3.113.615)
Imposte dell'esercizio	13	2.109.718	2.400.348
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(4.169.177)	(713.267)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(4.169.177)	(713.267)

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 39.

Conto economico complessivo

Valori espressi in euro			
DESCRIZIONE	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Utile / (perdita) dell'esercizio		(4.169.177)	(713.267)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	24	89.196	(10.021)
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		89.196	(10.021)
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		89.196	(10.021)
Totale Utili / (perdite) complessivi		(4.079.981)	(723.288)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	399.705	561.146
Investimenti immobiliari	15	8.311.325	8.462.972
Attività immateriali	16	1.940	3.802
Partecipazioni	17	117.458.654	115.847.451
Crediti verso società correlate	18	38.794.231	35.919.433
Altri crediti e attività finanziarie non correnti		44.013	31.595
TOTALE		165.009.868	160.826.399
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	19	1.326.548	5.900.240
Crediti commerciali	20	170.418	149.228
Crediti verso società correlate	21	11.923.649	10.118.588
Altri crediti ed attività correnti	22	1.735.513	1.740.837
Disponibilità liquide	23	858.169	1.927.566
TOTALE		16.014.297	19.836.459
TOTALE ATTIVITA'		181.024.165	180.662.858

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2022	31 dic. 2021
PATRIMONIO NETTO	24		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Azioni Proprie		(727.893)	(727.893)
Riserve di risultato		(2.378.885)	(1.665.618)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		198.814	109.618
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.169.177)	(713.267)
PATRIMONIO NETTO		107.437.533	111.517.514
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	25	6.257.037	19.619.026
Passività da leasing	27	7.442.451	7.884.019
Fondi per rischi ed oneri	28	4.141.192	4.412.389
Fondo trattamento di fine rapporto	29	455.793	662.676
Passività per imposte differite	30	5.769.571	3.591.456
Altre passività non correnti	31	260.159	154.239
TOTALE		24.326.203	36.323.805
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	32	5.122.232	6.601.003
Passività da leasing	27	964.385	843.694
Debiti commerciali	33	436.843	402.814
Debiti tributari	34	297.037	260.376
Debiti verso società correlate	35	40.049.814	22.256.490
Altri debiti e passività correnti	36	2.390.118	2.457.162
TOTALE		49.260.429	32.821.539
TOTALE PASSIVITA'		73.586.632	69.145.344
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		181.024.165	180.662.858

Variazioni nei conti di patrimonio netto

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(1.666)	120	112.241
Acquisto di azioni proprie	0	0	0	0	0
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(713)	(10)	(723)
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(2.379)	110	111.518

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2021	114.515	(728)	(2.379)	110	111.518
Acquisto di azioni proprie	0	0	0	0	0
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(4.169)	89	(4.080)
Saldo al 31 dicembre 2022	114.515	(728)	(6.548)	199	107.438

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2022	31 dic. 2021
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.169)	(713)
(Ripristini) / svalutazioni nette di partecipazioni	9	1.011	(1.851)
(Ripristini) / svalutazioni nette di crediti finanziari	10	941	106
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(963)	(219)
Oneri finanziari	12	1.685	1.224
Imposte sul reddito	13	(2.110)	(2.400)
Ammortamenti e svalutazioni	7	702	330
Accantonamenti (rilascio) fondi		(149)	47
Svalutazione magazzino	3	0	(90)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	0	1.071
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	4.574	0
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		(25.363)	294
Incremento (decremento) delle passività correnti		18.140	(631)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		2.981	(120)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.720)	(2.952)
Oneri finanziari corrisposti		(958)	(1.693)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(3.678)	(4.645)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		0	(4)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(39)	2.749
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		0	(5.220)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(39)	(2.475)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione delle passività finanziarie		(15.021)	8.906
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		17.668	0
Variazione delle altre passività finanziarie		0	(406)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		2.647	8.500
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(1.070)	1.380
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		1.928	548
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		858	1.928

(*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa sono evidenziati nell'apposito schema di Rendiconto Finanziario riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 39.

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 26, che analizza le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento.

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

Valori espressi in euro

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	di cui parti correlate	31 dic. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.274	4.618	1.192	543
Altri ricavi e proventi	77	62	82	59
Variazione delle rimanenze	(4.574)	0	90	0
Costi per servizi	(2.148)	(1.307)	(2.044)	(1.280)
Costi per godimento beni di terzi	(19)	(16)	(31)	(21)
Costi per il personale	(1.397)	(646)	(1.402)	(645)
Ammortamenti e svalutazioni	(702)	0	(330)	0
Altri costi operativi	(116)	(1)	(339)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(3.605)	2.710	(2.782)	(1.345)
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.011)	(1.011)	1.851	1.851
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(941)	(941)	(106)	(106)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	(1.071)	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(722)	(144)	(1.005)	82
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.279)	614	(3.113)	482
Imposte dell'esercizio	2.110	0	2.400	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.169)	614	(713)	482
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.169)	614	(713)	482

Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2022		31 dic. 2021	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 39)		Di cui parti correlate (Nota 39)
ATTIVITA' OPERATIVA					
Utile (perdita) dell'esercizio		(4.169)		(713)	
(Ripristini)/ svalutazioni nette di partecipazioni	9	1.011		(1.851)	
(Ripristini)/ svalutazioni nette di crediti finanziari	10	941		106	
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(963)		(219)	
Oneri finanziari	12	1.685		1.224	
Imposte sul reddito	13	(2.110)		(2.400)	
Ammortamenti e svalutazioni	7	702		330	
Accantonamenti (rilasci) fondi		(149)		47	
Svalutazione rimanenze	3	0		(90)	
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	0		1.071	
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	4.574		0	
Decremento (incremento) delle attività correnti		(25.363)	927	294	884
Incremento (decremento) delle passività correnti		18.140	17.406	(631)	(719)
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		2.981		(120)	
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.720)	18.333	(2.952)	165
Oneri finanziari corrisposti		(958)		(1.693)	
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(3.678)	18.333	(4.645)	165
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO					
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		0		(4)	
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(39)	0	2.749	2.749
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		0	0	(5.220)	(5.220)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		(39)	0	(2.475)	(2.471)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO					
Variazioni delle passività finanziarie		(15.021)		8.906	
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		17.668	17.668		
Variazione delle altre passività finanziarie		0	0	(406)	(406)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		2.647	17.668	8.500	(406)
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		(1.070)		1.380	
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		1.928		548	
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		858		1.928	

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Informazioni societarie

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la Società, Brioschi o Brioschi Sviluppo Immobiliare) è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via Giovanni Battista Piranesi 10 ed è controllata da Bastogi S.p.A. che ne detiene il 50,057%. La Società svolge principalmente attività immobiliare sia in qualità di holding di partecipazioni in società immobiliari sia direttamente che indirettamente.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni S.r.l., opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000 S.r.l.. La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti 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 sicuramente 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, Brioschi Sviluppo Immobiliare è inoltre proprietaria, tramite la controllata Milanofiori Energia S.p.A., 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.

Il bilancio di esercizio della Società è redatto in euro che è la moneta corrente nell'economia in cui opera la Società. I prospetti di conto economico e della situazione patrimoniale e finanziaria sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto di conto economico complessivo, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni del patrimonio netto e i valori riportati nelle Note esplicative sono presentati in migliaia di euro.

Brioschi Sviluppo Immobiliare in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2022 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del D. Lgs. N. 38/2005 e delle altre norme e disposizioni CONSOB in materia di bilancio. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC").

In ottemperanza al Regolamento Europeo n. 1606 del 19 luglio 2002, a partire dal 2005, la Società ha adottato i Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") nella preparazione del bilancio separato. In base alla normativa nazionale attuativa del suddetto Regolamento, il bilancio separato della Società è stato predisposto secondo i suddetti principi a decorrere dal 2006.

Il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le voci di bilancio che secondo gli IFRS sono rilevate al *fair value* ai sensi dell'IFRS 9 e dell'IFRS 13, specificate nei criteri di valutazione delle singole voci di seguito riportati.

Con riferimento alla continuità aziendale, come più diffusamente indicato al paragrafo "Rischio di liquidità" della Relazione sulla gestione, nonostante le incertezze principalmente derivanti dalle attuali condizioni macroeconomiche e geo politiche, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, delle disponibilità liquide esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022. Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il gruppo Brioschi è esposto", gli eventi intervenuti nel secondo semestre del 2022 hanno comportato il venir meno delle significative incertezze che potevano far sorgere dubbi sulla continuità aziendale evidenziate nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2023.

Schemi di bilancio

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la Situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società. Il bilancio è stato redatto in costanza di schemi e principi.

Gli schemi del bilancio previsti dallo IAS 1 e dallo IAS 7 e utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

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

I prospetti di bilancio e i valori indicati nelle Note Illustrative, salvo dove diversamente indicato, sono rappresentati in migliaia di Euro.

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione dei prospetti inclusi nel presente bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha adottato nella predisposizione del conto economico uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della situazione patrimoniale e finanziaria, la Società ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività. Tali schemi sono i medesimi di quelli utilizzati per la presentazione del bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare.

Il rendiconto finanziario 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 o fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività.

Conto economico

Riconoscimento dei ricavi

Il principio *IFRS 15 – Ricavi da contratti con i clienti* detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito dai tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di Brioschi Sviluppo Immobiliare per cessioni di beni e servizi sono infatti principalmente riconducibili alle seguenti tipologie:

- Locazione del portafoglio immobiliare;
- Cessione di immobili;
- Prestazioni di servizi.

Locazione del portafoglio immobiliare – La misurazione e la rilevazione contabile dei ricavi da locazione, esulano dall'ambito di applicazione dell'IFRS 15 e sono, invece, regolate dall'IFRS 16 "Leases". I contratti di locazione stipulati dalla Società, inoltre, non prevedono, in linea generale, l'erogazione ai conduttori di significativi servizi aggiuntivi alla pura locazione che possano rientrare nell'ambito dell'IFRS 15. Possono essere previsti riaddebiti di costi ai conduttori, che non qualificano l'esistenza di prestazioni di servizi (la Società agisce come "agent" piuttosto che come "principal" nella gestione dei rapporti sottostanti).

Cessioni di immobili – Le cessioni di beni immobili avvengono a mezzo di rogito notarile e, di regola, l'unica obbligazione assunta dalla Società attiene alla cessione dell'asset, senza obbligazioni aggiuntive, né particolari garanzie. Talune cessioni, principalmente relative a immobili di particolare rilevanza, possono prevedere specifiche clausole (es. garanzie di reddito, corrispettivi variabili incluse eventuali penali) le cui stime vengono considerate nella determinazione del corrispettivo. Non sono generalmente previsti corrispettivi aggiuntivi non monetari, né corrispettivi da pagare all'acquirente. È possibile che i potenziali acquirenti versino caparre o acconti prezzo alla stipula dei contratti preliminari di vendita. Se il lasso di tempo che intercorre tra la definizione del preliminare e la stipula dell'atto definitivo di cessione è superiore all'anno vengono considerate nel prezzo le componenti finanziarie implicite significative.

In conformità alle regole previste dall'IFRS 15 le vendite sono rilevate con l'adempimento dell'obbligazione di cessione assunta, al momento del trasferimento degli immobili agli acquirenti. Il trasferimento si considera avvenuto quando l'acquirente acquisisce il controllo dell'immobile compravenduto, inteso come capacità di deciderne l'uso e di trarne sostanzialmente tutti i benefici.

Tale criterio trova applicazione sia nell'ipotesi di vendita di immobili destinati alla commercializzazione, sia nell'ipotesi di cessione di immobili destinati alla locazione. In quest'ultimo caso, infatti, la dismissione dell'investimento immobiliare viene generalmente ottenuta mediante la vendita. La data di dismissione dell'investimento immobiliare coincide con la data in cui l'acquirente ottiene il controllo del bene, ossia, conformemente all'IFRS 15, con il momento in cui è adempiuta "l'obbligazione di fare".

Prestazioni di servizi – Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali principalmente alle società correlate.

Costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi

I costi di acquisto di beni e prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico secondo il principio della competenza e si sostanziano in decrementi di benefici economici che si manifestano sotto forma di flussi finanziari in uscita o di sostenimento di passività.

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono riconosciuti a conto economico in funzione della competenza temporale, sulla base degli interessi maturati utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Gli oneri finanziari sostenuti a fronte di investimenti in attività per le quali normalmente trascorre un determinato periodo di tempo per rendere l'attività pronta per l'uso o per la vendita (qualifying asset ai sensi dello IAS 23 – Oneri finanziari) sono capitalizzati ed ammortizzati lungo la vita utile della classe di beni cui essi si riferiscono.

Tutti gli altri oneri finanziari sono rilevati a conto economico nel corso dell'esercizio nel quale sono sostenuti.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono costituite dalla somma delle imposte correnti e differite rilevate come componenti dell'utile (perdita) d'esercizio nel conto economico separato, con esclusione dunque di quelle rilevate direttamente nel patrimonio netto o tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Le imposte correnti sono basate sul risultato imponibile dell'esercizio. Il reddito imponibile differisce dal risultato riportato nel conto economico poiché esclude componenti positivi e negativi che saranno tassabili o deducibili in altri esercizi e esclude inoltre voci che non saranno mai tassabili o deducibili. La passività per imposte correnti è calcolata utilizzando le aliquote vigenti o di fatto vigenti alla data di bilancio, tenendo conto inoltre degli effetti derivanti dall'attivazione nell'ambito del Gruppo di appartenenza del consolidato fiscale nazionale.

Le imposte differite sono le imposte che ci si aspetta di pagare o di recuperare sulle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile fiscale, contabilizzate secondo il metodo della passività. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili, mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili. Le attività e passività differite non sono rilevate se le differenze temporanee derivano dall'iscrizione iniziale (non in operazioni di aggregazioni di imprese) di altre attività o passività in operazioni che non hanno influenza né sul risultato contabile né sul risultato imponibile.

Le passività fiscali differite sono rilevate sulle differenze temporanee imponibili relative a partecipazioni in imprese controllate, collegate ed a controllo congiunto, ad eccezione dei casi in cui la

Società sia in grado di controllare l'annullamento di tali differenze temporanee e sia probabile che queste ultime non si annulleranno nel prevedibile futuro.

Il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

La fiscalità differita è calcolata in base all'aliquota fiscale che ci si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività. Le imposte differite e anticipate sono imputate direttamente al conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le relative imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale e la Società intende liquidare le attività e le passività fiscali correnti su base netta.

La Società e la quasi totalità delle società controllate hanno aderito per il triennio 2022-2024 al consolidato fiscale nazionale della controllante Bastogi, ai sensi degli artt. Dal 117 al 129 del D.P.R. 917/1986 come modificato dal D. Lgs. N. 344/2003. Bastogi funge pertanto da società consolidante e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale.

Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Gli "Immobili, impianti e macchinari e altri beni" sono iscritti all'attivo, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Gli immobili, impianti e macchinari utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi o per scopi amministrativi sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati. I beni composti da componenti di importo significativo, con vite utili differenti sono contabilizzati separatamente.

Gli immobili in corso di costruzione per fini produttivi e per uso amministrativo sono iscritti al costo, al netto delle svalutazioni per perdite di valore. Il costo include eventuali onorari professionali. La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

L'ammortamento viene determinato in ogni periodo a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni e, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

Le aliquote utilizzate sono le seguenti:

▪ fabbricati:	2% (*)
▪ impianti:	6,6% (*)
▪ mobili e macchine ordinarie d'ufficio:	12%
▪ macchine elettroniche ed elettriche:	20%
▪ automezzi:	25%

(*) Tali aliquote si riferiscono a fabbricati e ad impianti di nuovo acquisto per cui è stata attribuita una vita teorica rispettivamente di 50 anni e di 15 anni, sulla base di una valutazione redatta da terzi indipendenti.

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata, ad eccezione di quelli che, per loro natura, sono soggetti a deperimento fisico nel corso del tempo.

Le migliorie sui beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, in base alla natura del costo sostenuto e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.

Le spese incrementative e di manutenzione che producono un significativo e tangibile incremento della capacità produttiva o della sicurezza dei cespiti o che comportano un allungamento della vita utile degli stessi, vengono capitalizzate e portate ad incremento del cespite su cui vengono realizzate ed ammortizzate in relazione alla vita utile residua del cespite stesso cui fanno riferimento, rideterminata alla luce del beneficio apportato da tali investimenti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

La vita utile del bene è rivista annualmente e viene modificata nel caso in cui, nell'esercizio, siano effettuate manutenzioni incrementative o sostituzioni che ne comportino una variazione apprezzabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore determinata secondo i criteri descritti nel paragrafo "Perdita di valore delle attività", l'attività viene corrispondentemente svalutata.

L'utile o la perdita generati dalla cessione di un elemento di immobili, impianti e macchinari è determinato come differenza tra il corrispettivo netto dalla cessione e il valore contabile del bene, e viene rilevato nell'utile o perdita di esercizio rispettivamente tra gli "Altri ricavi e proventi" in caso di plusvalenza "Altri costi operativi".

Diritti d'uso per beni in leasing

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene, (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società ha la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio

delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

La Società si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per la Società) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili posseduti per la concessione in affitto e per l'apprezzamento in termini di capitale, sono iscritti al costo di acquisizione o di costruzione, incluso degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

La voce in oggetto include altresì gli immobili in corso di sviluppo destinati alla concessione in locazione o aventi finalità non ancora determinate.

Restano validi i criteri di valutazione descritti al paragrafo precedente "Immobili, impianti e macchinari".

Attività immateriali

Le attività sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulati.

L'ammortamento è effettuato sistematicamente in quote costanti per il periodo della loro prevista utilità futura.

Perdita di valore delle attività

Ad ogni data di redazione del bilancio, la Società verifica l'esistenza di indicatori interni ed esterni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora questi indicatori esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione, qualora detto importo sia inferiore al valore contabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita tra cui l'avviamento, vengono verificate annualmente e ogniqualvolta vi sia un'indicazione di una possibile perdita di valore, al fine di determinare se vi sono perdite di valore.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). In particolare relativamente al business immobiliare tale valutazione viene effettuata sui singoli immobili o aree edificabili. Dove non è possibile stimare il valore recuperabile di un'attività individualmente, la Società effettua la stima del valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari a cui l'attività appartiene.

L'ammontare recuperabile è il maggiore fra il *fair value* al netto dei costi di vendita e il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri stimati sono scontati al loro valore attuale utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette le valutazioni correnti di mercato del costo del denaro e dei rischi specifici dell'attività.

Se l'ammontare recuperabile di un'attività (o di una unità generatrice di flussi finanziari) è stimato essere inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile. Una perdita di valore è rilevata nel conto economico immediatamente.

Quando una svalutazione non ha più ragione di essere mantenuta, il valore contabile dell'attività (o dell'unità generatrice di flussi finanziari), ad eccezione dell'avviamento, è incrementato al nuovo valore derivante dalla stima del suo valore recuperabile, ma non oltre il valore netto di iscrizione che l'attività avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione per perdita di valore. Il ripristino del valore è imputato al conto economico.

In relazione al patrimonio immobiliare (posseduto sia direttamente che indirettamente) le valutazioni al *fair value* sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti (YARD Reaas S.p.A. – di seguito "YARD", KROLL Advisory S.p.A. – di seguito "KROLL" e Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. a socio unico – di seguito "COLLIERS"). In detto ambito, in considerazione del bene oggetto di valutazione, si precisa che i criteri adottati sono:

- metodo della trasformazione: basato sull'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare; i flussi di cassa sono il risultato della differenza fra costi e ricavi;
- metodo comparativo diretto: basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali;
- metodo reddituale: basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito al tasso di mercato.

Per quanto concerne i tassi utilizzati nell'ambito delle valutazioni in oggetto, ogni immobile presenta una propria valenza, analizzata singolarmente in ragione delle caratteristiche peculiari dello stesso che ne identificano la tipologia (terreno, cantiere, immobile a reddito, ecc.), la localizzazione e l'intorno urbano più immediato in cui si inserisce. Il tasso di attualizzazione utilizzato è stato pertanto determinato con riferimento alla singola perizia ed è individuato nella misura del 6,80%. Il tasso di capitalizzazione, dedotto dal mercato in quanto rappresentativo del rapporto tra canone netto e prezzo delle transazioni immobiliari, è stato anch'esso determinato specificamente e si attesta al 7,5%.

In tale ambito, i dati reddituali di base hanno considerato sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche e lo stato di conservazione del bene in esame; tali valori derivano da indagini di mercato puntuali effettuate sia direttamente in loco (per gli immobili oggetto di sopralluogo), sia con il supporto di banche dati degli esperti indipendenti che di pubblicazioni periodiche di settore. Inoltre, i periti indipendenti, nell'ambito delle valutazioni immobiliari, qualora abbiano riconosciuto che la sostenibilità abbia impatto sul valore dei singoli asset, hanno riflesso da una parte i maggiori costi di trasformazione e dall'altra la comprensione di come gli operatori di mercato possano includere determinati requisiti ESG nelle loro offerte con conseguenti effetti sul valore di mercato dei beni.

In relazione alle partecipazioni, tenuto conto della natura delle stesse (principalmente immobiliari), le valutazioni di impairment sono sviluppate sulla base dei patrimoni netti contabili opportunamente rettificati al fine di considerare i plusvalori latenti relativi alle unità immobiliari di proprietà di ciascuna partecipata, desunti dalle menzionate perizie immobiliari.

Con riferimento alle partecipazioni non immobiliari le valutazioni sono sviluppate sulla base dei valori recuperabili tramite l'uso determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Si segnala che al 31 dicembre 2022 la capitalizzazione di mercato è inferiore al patrimonio netto della Società.

Interessenze in imprese controllate, *joint venture* e collegate

Le partecipazioni in imprese controllate, *joint venture* e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La metodologia dell'impairment test delle partecipazioni è per sua natura caratterizzata dall'utilizzo di stime e da un elevato grado di complessità; nello specifico le stime e le assunzioni utilizzate dalla Direzione (principalmente rappresentate dai flussi finanziari attesi, dai tassi di crescita previsti nonché dal tasso di attualizzazione utilizzato sono caratterizzate da incertezze e soggettive in quanto, tra gli altri aspetti, le stesse risultano influenzate dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento.

La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di risponderne.

Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono Interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, *joint ventures* e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Crediti ed altre attività finanziarie

I crediti rappresentati da crediti finanziari sono originariamente iscritti al loro *fair value*, incrementato dei costi di transazione direttamente attribuibili. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

I crediti commerciali, e gli altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo, sono rilevati in bilancio al loro valore nominale e successivamente valutati al costo ammortizzato ridotto al loro presunto valore di realizzo tramite il fondo svalutazione crediti, stimato secondo il modello delle perdite attese lungo tutta la vita del credito come previsto dal principio IFRS 9.

Aggregazioni di imprese sotto comune controllo

Ai fini della rappresentazione contabile delle operazioni di aggregazione aziendale sotto comune controllo si fa riferimento al documento Assirevi OPI n. 1 Revised "Trattamento contabile delle business combination under common control nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato".

Con specifico riferimento al bilancio d'esercizio, nel caso di acquisto a normali condizioni di mercato di una partecipazione sotto comune controllo con corrispettivo in denaro, l'entità acquirente rileverà la partecipazione pari al costo pagato e l'entità venditrice eliminerà contabilmente il valore della partecipazione rilevando i relativi effetti economici; diversamente, qualora l'acquisto non sia a normali condizioni di mercato, l'eventuale differenza tra il valore di mercato della partecipazione e il corrispettivo della transazione sarà rilevato come operazione posta in essere dal socio in qualità di socio.

Rimanenze

Le rimanenze, costituite principalmente da aree da edificare, immobili in costruzione e ristrutturazione ed immobili destinati alla vendita, sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto o di produzione è inclusivo degli oneri accessori, di ristrutturazione o urbanizzazione sostenuti.

La politica contabile di Gruppo prevede inoltre la capitalizzazione degli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione di assets definibili come "qualifying", come previsto dal principio IAS 23R.

Il valore di mercato dei beni è monitorato dalla direzione anche sulla base di apposite perizie di terzi predisposte da terzi indipendenti, periodicamente aggiornate.

In particolare gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Disponibilità liquide

La voce relativa alle disponibilità liquide include cassa, conti correnti bancari, depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, e in ogni caso aventi scadenza pari o inferiore a tre mesi alla data di acquisizione, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Attività non correnti detenute per la vendita

Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) classificati come detenuti per la vendita sono valutati al minore tra il loro valore di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita. Le attività non correnti (e i gruppi di attività in dismissione) sono classificate come detenute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico sarà recuperato mediante un'operazione di cessione anziché il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività (o il gruppo di attività) è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono riconosciute inizialmente al *fair value*, al netto dei costi di transazione direttamente attribuibili.

In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi rischi ed oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali di natura legale o implicita, che derivano da eventi passati, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione della Direzione e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Benefici ai dipendenti successivi al rapporto di lavoro

Tutti i benefici ai dipendenti sono contabilizzati e riflessi in bilancio secondo il criterio di competenza economica.

I programmi per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro sono rappresentati da accordi formalizzati, in virtù dei quali la Società fornisce, a uno o più dipendenti, benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro.

I programmi a contribuzione definita sono piani di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro, in base ai quali la Società versa contributi predeterminati a un'entità distinta (un fondo) e non ha, o avrà, un'obbligazione legale o implicita a pagare ulteriori contributi qualora il fondo non disponga di attività sufficienti a far fronte alle obbligazioni nei confronti dei dipendenti.

Il fondo trattamento di fine rapporto è considerato un piano a benefici definiti. Tale valore tiene conto dell'effetto di attualizzazione al fine di stimare l'ammontare da corrispondere al momento della risoluzione del rapporto di lavoro.

Il debito e il costo del periodo rilevato a conto economico, in relazione ai benefici forniti, sono determinati utilizzando il metodo della proiezione dell'unità di credito (Projected Unit Credit Method), effettuando le valutazioni attuariali alla fine di ogni esercizio. Gli utili e le perdite attuariali che derivano dalla rimisurazione in ogni esercizio della passività e attività sono rilevate nel patrimonio netto tra gli Altri utili/(perdite) complessivi.

La valutazione attuariale è affidata a consulenti esterni alla Società. Gli utili e le perdite attuariali da modifica delle variabili storiche e per cambiamenti nelle ipotesi economiche e demografiche vengono rilevati nel Conto economico complessivo.

Debiti commerciali

I debiti commerciali sono originariamente rilevati in bilancio al loro valore nominale. In seguito, sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

Stime ed assunzioni

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni si basano su dati che riflettono lo stato attuale delle conoscenze disponibili.

In tale contesto l'ormai da tempo protratta situazione di incertezza a livello di sistema economico e finanziario, accentuata dalla situazione di instabilità a livello geopolitico internazionale caratterizzata dal conflitto scoppiato in Ucraina con i relativi impatti sull'economia e gli scambi, si è riflessa nel tempo in un incremento della volatilità dei prezzi ed in una riduzione del numero di transazioni comparabili utilizzabili ai fini valutativi, anche con riferimento ai mercati all'interno dei quali la Società opera direttamente o tramite le società controllate. Ciò ha comportato la necessità di effettuare rilevanti assunzioni circa l'andamento futuro e ha evidenziato altri fattori di incertezza nelle stime di bilancio; pertanto, è ragionevolmente possibile che si concretizzino risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche anche significative al valore contabile delle relative voci.

Le stime e le assunzioni sono utilizzate principalmente con riferimento alla valutazione nelle partecipazioni, alla recuperabilità dei beni immobili, alla definizione delle vite utili delle attività materiali, alla recuperabilità dei crediti e alla valutazione dei fondi, a cui si aggiungono le stime e le assunzioni utilizzate per la determinazione dei diritti d'uso e delle relative passività per leasing. In particolar modo si sottolinea come le valutazioni circa la recuperabilità del valore delle partecipazioni di natura immobiliare sia stata effettuata considerando il valore dei beni immobili sottostanti, le valutazioni sono effettuate per singolo immobile, sulla base di perizie redatte da terzi indipendenti; la valutazione deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro che possono variare sensibilmente e pertanto produrre variazioni – sul valore contabile degli immobili - ad oggi non prevedibili né stimabili.

Le principali variabili e assunzioni caratterizzate da incertezza sono:

- I flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la distribuzione nel tempo dei suddetti flussi;
- I tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione.

Per le partecipazioni di natura non immobiliare (specificatamente H2C Gestioni e Milanofiori Energia) la recuperabilità viene verificata determinando i relativi valori d'uso sulla base dei piani previsionali aziendali.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dall'1 gennaio 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2022.

- *Amendments to IFRS 3 Business Combinations*: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
- *Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment*: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
- *Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si de-

vono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).

- *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards*, all'IFRS 9 *Financial Instruments*, allo IAS 41 *Agriculture* e agli *Illustrative Examples* dell'IFRS 16 *Leases*.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2022

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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questi emendamenti sul bilancio d'esercizio della Società.

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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli Amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio d'esercizio della Società.

Principi contabili, emendamenti e 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 d'esercizio della Società.

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 d'esercizio della Società.

Altre informazioni

Compensi spettanti agli Organi sociali

Di seguito si evidenziano i compensi spettanti agli Organi sociali.

Valori espressi in euro								
Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica (1)	Benefici non monetari	bonus e altri incentivi	altri compensi (2)	da soc. controllate e collegate (3)
Matteo Giuseppe Cabassi	Presidente	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	207.000	3.935		125.100	121.000
Eugenio Kannès	Amministr. Delegato	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	147.000			150.000	53.000
Daniele Conti	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			8.000	
Silvia Vacca	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			8.000	
Sergio Barilaro	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000	2.844		139.100	19.430
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			9.000	
Raffaella Viscardi	Consigliere	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			8.000	

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella Società
 (2) Trattasi di compensi di competenza per altri incarichi ricoperti nella società e delle retribuzioni da lavoro dipendente.
 (3) Trattasi di emolumenti di competenza ed altri compensi per incarichi speciali percepiti in società controllate e collegate.

Valori espressi in euro						
Nome	Carica	Periodo carica	Scadenza	Emolumenti per carica	altri compensi (1)	da soc.control. e collegate
Manlio Napoletano	Presidente del Collegio	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	20.000		
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	15.000	5.000	9.500
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2022 - 31/12/2022	ass.approv. bil. 31/12/2023	15.000		9.500

- (1) Include anche i compensi per incarichi speciali ricoperti nella Società

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Partecipazioni degli amministratori, dei sindaci e dei direttori generali

Si specifica che nel corso dell'esercizio 2022 i componenti degli organi di amministrazione e controllo, i dirigenti con responsabilità strategiche, nonché i relativi coniugi non legalmente separati e i figli minori, direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie, o per interposta persona, non hanno posseduto, venduto o acquistato partecipazioni in Brioschi.

Società controllante

La controllante diretta di Brioschi Sviluppo Immobiliare è la società Bastogi spa con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige un bilancio consolidato più grande del

Gruppo al 31 dicembre 2022 di cui Brioschi Sviluppo Immobiliare fa parte. Tale Bilancio viene depositato presso la CONSOB – Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Rapporti con la Pubblica Amministrazione

Ai sensi della Legge 124 del 2017 articolo 1 commi dal n. 125 al n. 129, Brioschi Sviluppo Immobiliare spa non ha incassato alcuna somma nel corso dell'esercizio 2022.

Per ulteriori informazioni si invita a consultare il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ove applicabile.

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 5.274 migliaia di euro (1.192 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Vendita immobili - a società correlate	4.075	0
Affitti attivi - a terzi	656	649
Prestazioni di servizi - a società correlate	543	543
TOTALE	5.274	1.192

I ricavi per cessione di immobili si riferiscono alla vendita dell'area di sviluppo a Santa Cesarea Terme (Lecce) alla controllata Milanofiori Sviluppo. La cessione, avvenuta a valori determinati sulla base di una perizia effettuata da un perito indipendente identificato di comune accordo tra le parti, è stata effettuata con l'obiettivo generale di razionalizzare le attività svolte dalle società controllate e, in particolare nel caso di specie, di trasferire a Milanofiori Sviluppo, società veicolo il cui oggetto di attività consiste appunto nello sviluppo immobiliare di vaste aree, alcuni terreni che saranno oggetto di sviluppo immobiliare futuro. La cessione ha generato un margine negativo di 499 migliaia di euro, per effetto della contrazione del valore di mercato dell'area, principalmente riconducibile all'incremento dei costi di edificazione.

I ricavi per affitti da terzi, pari a 656 migliaia di euro (649 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà della Società e riferiti al Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" di Latina.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita principalmente a servizi forniti dagli uffici amministrativi e tecnici di Brioschi alle proprie società controllate, alla controllante Bastogi ed alle altre società sottoposte a comune controllo da parte della controllante Bastogi. Tali operazioni sono effettuate a normali condizioni di mercato.

2. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 77 migliaia di euro (82 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ad addebiti ad alcune società controllate per 62 migliaia di euro (55 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), oltre a proventi vari di altra natura.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo di 4.574 migliaia di euro (positivo per 90 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La variazione in diminuzione si riferisce principalmente alla cessione alla controllata Milanofiori Sviluppo dell'area edificabile a Santa Cesarea Terme (Lecce).

4. Costi per servizi

Ammontano a 2.148 migliaia di euro (2.044 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Prestazioni tecniche ed amministrative	891	861
Compensi agli amministratori	429	434
Spese legali e notarili	115	91
Spese condominiali e comprensoriali	114	28
Spese di revisione dei bilanci	92	92
Spese archivio e custodia beni	70	70
Controllo vigilanza CONSOB	64	63
Compensi ai Sindaci	52	52
Assicurazioni e fidejussioni	50	51
Manutenzioni immobili	31	44
Utenze varie	17	17
Commissioni su fidejussioni	15	15
Commissioni bancarie	14	8
Spese pulizia	11	11
Spese di comunicazione e marketing	10	13
Perizie	8	11
Altri costi	165	183
TOTALE	2.148	2.044

La voce "Prestazioni tecniche ed amministrative" è attinente principalmente a prestazioni professionali ed a consulenze di natura tecnica, amministrativa e fiscale.

La voce include inoltre servizi vari di natura amministrativa forniti a Brioschi Sviluppo Immobiliare da Bastogi e da DueB (società controllata congiuntamente con la controllante Bastogi) rispettivamente per 261 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) e 404 migliaia di euro (340 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) oltre a servizi tecnici prestati dalla controllata Brioschi Gestioni per 40 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021).

Il compenso agli amministratori si compone della quota di competenza degli emolumenti deliberati dall'Assemblea, nonché dei compensi per incarichi speciali deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

La voce "Spese legali e notarili" ammonta a 115 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 (91 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è relativa a consulenze legali ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio.

Le spese condominiali e comprensoriali ammontano a 114 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 (28 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). L'incremento è principalmente riconducibile alle spese condominiali relative agli spazi ad uso ufficio nell'Edificio denominato "U3" nel comparto Milanofiori Nord ad Assago condotti in locazione da Brioschi dal mese di dicembre 2021.

La voce "Altri costi" include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 19 migliaia di euro (31 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono relativi a noleggi di autovetture e macchine d'ufficio così ripartiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Noleggi autovetture	16	27
Noleggi macchine ufficio	3	4
TOTALE	19	31

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.397 migliaia di euro (1.402 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Salari e stipendi	1.001	996
Oneri sociali	314	323
Accantonamento TFR	78	81
Altri oneri del personale	4	2
TOTALE	1.397	1.402

Gli stipendi comprendono, oltre alle retribuzioni liquidate nell'esercizio, 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 predette voci.

Al 31 dicembre 2022 risultano in carico 10 dipendenti (12 dipendenti al 31 dicembre 2021) e l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Categoria:		
- dirigenti	5	5
- quadri	3	5
- impiegati	2	2
TOTALE	10	12

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio è stato di 11, rispetto a 13 unità nell'esercizio precedente.

Nonostante la riduzione dell'organico medio, il costo del personale rimane sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente che beneficiava di alcuni contributi Covid-19 a sostegno del reddito da lavoro dipendente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 702 migliaia di euro (330 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad ammortamenti di immobili così ripartiti:

- per 700 migliaia di euro (328 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) all'ammortamento di attività materiali;
- per 2 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) all'ammortamento di attività immateriali.

L'incremento rispetto all'esercizio a confronto è principalmente riconducibile all'ammortamento del diritto d'uso derivante dal contratto di locazione sottoscritto da Brioschi nel mese di dicembre 2021 su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago per un importo di 403 migliaia di euro.

8. Altri costi operativi

Ammontano a 116 migliaia di euro (339 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Imposte e tasse	228	192
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	45	28
Accantonamenti per altri costi operativi	(158)	0
Altre spese	1	119
TOTALE	116	339

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 228 migliaia di euro (192 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è composta principalmente da IMU per 212 migliaia di euro (177 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) oltre ad altre imposte e tasse per complessivi 11 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente).

Nella voce "Accantonamenti per altri costi operativi" è riflesso il rilascio, di fondi rischi accantonati per possibili oneri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari, rivelatesi eccedenti rispetto agli accantonamenti operati in esercizi pregressi.

La svalutazione dei crediti per 45 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 riflette la migliore stima circa il valore di realizzo di crediti commerciali presenti nell'attivo circolante.

9. Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni

Presentano un saldo negativo di 1.011 migliaia di euro (positivo per 1.851 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Svalutazioni di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	0	(153)
- Brioschi Gestioni srl	(8)	(70)
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	(5)	(7)
- Lenta Ginestra srl:		
- Partecipazione	(333)	(368)
- Fondo perdite su partecipazione	(359)	0
- L'Orologio srl	0	(214)
- Milanofiori 2000 srl	(775)	0
- Milanofiori Energia spa	(118)	0
- MIP2 srl (ora S'isca Manna srl)	0	(34)
- S'isca Manna srl	0	(228)
	(1.598)	(1.074)
Ripristini di valore di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	155	0
- L'Orologio srl	221	0
- S'isca manna srl	211	0
- Milanofiori 2000 srl	0	2.216
- Milanofiori Energia spa	0	98
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	0	611
	587	2.925
TOTALE	(1.011)	1.851

I ripristini di valore e le svalutazioni sono stati effettuati per tener conto delle riprese o perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati da esse conseguiti, nonché, dall'eventuale ripresa o riduzione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che alla data di bilancio gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunto da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse. Peraltro, ad eccezione dei casi sopra riportati, l'analisi di impairment non ha condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

10. Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari

La voce include svalutazioni di crediti finanziari per complessivi 941 migliaia di euro (106 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è così dettagliabile:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Svalutazioni di crediti finanziari		
<i>Società controllate:</i>		
- Lenta Ginestra srl:	188	17
	188	17
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	705	42
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	39	31
- Rende One	9	16
	753	89
TOTALE	941	106

Le svalutazioni dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

11. Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni

La voce evidenzia un saldo pari a zero, rispetto a un valore negativo di 1.071 migliaia di euro dell'esercizio precedente relativo alla minusvalenza realizzata dalla cessione a terzi avvenuta nel mese di luglio 2021 della partecipazione nel capitale sociale della società Camabo Bologna.

12. Altri proventi (oneri) finanziari netti

La voce evidenzia un valore negativo di 722 migliaia di euro (negativo di 1.005 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e può essere dettagliata come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	719	1
Oneri	(1.297)	(1.088)
	(578)	(1.087)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	236	212
Oneri	(388)	(136)
	(152)	76
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	8	6
	8	6
TOTALE	(722)	(1.005)

La voce "Proventi finanziari" include per 620 migliaia di euro gli effetti economici derivanti dalla definizione di una posizione debitoria chirografaria che ha previsto, tra l'altro, un parziale stralcio e il pagamento del residuo secondo un piano di pagamento accelerato con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Nota 25 e alla Relazione sulla gestione.

La voce include inoltre un importo di 52 migliaia di euro relativo alla valutazione a fair value di clausole (*floor* di tasso di interesse) incorporate nei finanziamenti in essere.

Gli oneri finanziari da terzi sono principalmente relativi ai mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema creditizio. L'aumento rispetto all'esercizio precedente è principalmente legato agli effetti economici (155 migliaia di euro) derivanti dalla modifica dei flussi attesi del finanziamento ipotecario erogato a Brioschi da Solution Bank per effetto dell'avveramento di una condizione di rimborso parziale anticipato obbligatorio effettuato a seguito del perfezionamento della cessione degli immobili "U1" e "U3" da parte della controllata Milanofiori Sviluppo. Per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota 25 e alla Relazione sulla gestione.

I proventi finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate accolgono per 236 migliaia di euro (212 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.

I proventi finanziari da controllanti sono relativi all'esposizione debitoria di Bastogi nei confronti di Brioschi Sviluppo Immobiliare.

13. Imposte dell'esercizio

La voce è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
IRES	(947)	(884)
Proventi da consolidato fiscale	2.144	707
Imposte anticipate	(985)	711
Imposte differite	1.892	1.892
Imposte relative ad esercizi precedenti	6	(26)
TOTALE	2.110	2.400

La voce proventi da consolidato fiscale corrisponde al beneficio riconosciuto dalla controllante Bastogi in relazione alla remunerazione di perdite fiscali e interessi passivi indeducibili trasferiti al consolidato fiscale. Brioschi Sviluppo Immobiliare, e le società da essa controllate in possesso

dei requisiti previsti dalla legge, hanno aderito al consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi per il periodo 2022-2024.

Le imposte anticipate/differite nette del periodo riflettono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2022 derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Società del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 1.654 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 6.892 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.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per la sola imposta IRES e sulla base dell'aliquota fiscale teorica vigente in Italia, è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Risultato prima delle imposte	(6.279)	(3.113)
Onere fiscale teorico	(1.507)	(747)
Effetti fiscali su differenze permanenti	306	(384)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	256	123
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(2.144)	(707)
Eliminazione / (Rilevazione) Imposte anticipate su perdite pregresse	985	(711)
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.104)	(2.426)
Imposte di esercizi precedenti	(6)	26
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(2.110)	(2.400)

Ai fini di una migliore comprensione della riconciliazione tra onere fiscale iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, non si tiene conto dell'IRAP perché, essendo questa imposta calcolata su base imponibile diversa dall'utile ante imposte, genererebbe degli effetti distorsivi tra un esercizio e l'altro.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

14. Immobili, impianti, macchinari e altri beni

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Fabbricati (*)	Impianti e macchinari (*)	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2021	761	96	931	1.788
Incrementi	0	0	87	87
Decrementi	(118)	0	(5)	(123)
Al 31 dicembre 2022	643	96	1.013	1.752
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(458)	(60)	(709)	(1.227)
Ammortamenti dell'anno	(139)	(18)	(55)	(212)
Decrementi dell'anno	82	0	5	87
Al 31 dicembre 2022	(515)	(78)	(759)	(1.352)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	303	36	222	561
Al 31 dicembre 2022	128	18	254	400

(*) Le voci includono i valori delle migliorie su beni di terzi per un ammontare pari a 41 migliaia di euro.

Come richiesto dall'IFRS 16 nel seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio di tutti quei contratti di leasing che incontrano 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			
	Fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	Totali
Costo storico				
Al 31 dicembre 2021	642	0	354	996
Incrementi	0	0	87	87
Decrementi	(118)	0	0	(118)
Al 31 dicembre 2022	524	0	441	965
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(383)	0	(208)	(591)
Ammortamenti dell'anno	(118)	0	(42)	(160)
Decrementi dell'anno	82	0	0	82
Al 31 dicembre 2022	(419)	0	(250)	(669)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	259	0	146	405
Al 31 dicembre 2022	105	0	191	296

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza riguarda la sede operativa di Brioschi Sviluppo Immobiliare in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla società consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi). I diritti d'uso delle attività condotte in locazione sono ammortizzati lungo la durata dei relativi contratti.

15. Investimenti immobiliari

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Totali
Costo storico			
Al 31 dicembre 2021	10.081	1.501	11.582
Incrementi	336	0	336
Al 31 dicembre 2022	10.417	1.501	11.918
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2021	(1.641)	(1.478)	(3.119)
Ammortamenti dell'anno	(485)	(3)	(488)
Al 31 dicembre 2022	(2.126)	(1.481)	(3.607)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2021	8.440	23	8.463
Al 31 dicembre 2022	8.291	20	8.311

La voce include il diritto d'uso derivante dal contratto di locazione operativa sottoscritto da Brioschi su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord nel mese di dicembre 2021 per complessivi 3.740 migliaia di euro. Tale diritto d'uso viene ammortizzato lungo la durata del relativo contratto, la cui scadenza è fissata al 5 giugno 2031.

Inoltre gli investimenti immobiliari includono beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 2.459 migliaia di euro relativi al contratto di vendita e retro-locazione di una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina.

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2022 è stato dato mandato ad un perito indipendente, di effettuare la valutazione del patrimonio immobiliare per determinarne il valore di mercato. Con riferimento ai beni inclusi nella voce in oggetto è emerso che il valore di mercato, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a circa 7,1 milioni di euro. All'interno del portafoglio immobiliare non sono presenti proprietà immobiliari minusvalenti.

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

Immobile	Valori espressi in migliaia di euro		
	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina	4.514	661	15% (***)
Porzione Edificio U3 ad uso ufficio nel comparto Milanofiori Nord ad Assago	3.740	0	n.a. (****)

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

(**) determinato come rapporto tra i canoni annui ed il valore contabile.

(***) si rileva che l'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio.

(****) spazi in corso di commercializzazione

16. Attività immateriali

La voce ammonta a 2 migliaia di euro (4 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 2 migliaia di euro, ed è riferita principalmente a licenze per uso di software.

17. Partecipazioni

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento per voci sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021	Incr (decr) Costo	Riclassifica	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2022
IMPRESE CONTROLLATE									
Bright srl	7.374	(6.650)	724	400	-	155	7.774	(6.495)	1.279
Brioschi Gestioni srl	2.493	(2.037)	456	169	-	(8)	2.662	(2.045)	617
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	1.101	(228)	873	-	-	(5)	1.101	(233)	868
H2C Gestioni srl	8.192	-	8.192	800	-	-	8.992	-	8.992
Lenta Ginestra srl	48.271	(48.271)	-	350	(17)	(333)	48.621	(48.621)	-
L'Orologio srl	4.140	(1.769)	2.371	270	-	221	4.410	(1.548)	2.862
Maimai srl	375	-	375	-	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	36.624	(3.415)	33.209	-	-	(775)	36.624	(4.190)	32.434
Milanofiori Energia spa	1.931	(901)	1.030	-	-	(118)	1.931	(1.019)	912
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	-	20.317	-	20.317
MIP2 srl	7.004	(6.814)	190	(7.004)	6.814	-	-	-	-
S'Isca Manna srl	13.160	(11.755)	1.405	9.474	(9.031)	211	22.634	(20.575)	2.059
	150.982	(81.840)	69.142	4.459	(2.234)	(652)	155.441	(84.726)	70.715
IMPRESE COLLEGATE E JOINT VENTURE									
Camabo srl	46.596	-	46.596	-	-	-	46.596	-	46.596
DueB srl	5	-	5	-	-	-	5	-	5
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	652	(652)	-	-	-	-	652	(652)	-
Numeria Sviluppo Immobiliare	11.600	(11.600)	-	-	-	-	11.600	(11.600)	-
Rende One srl	200	(200)	-	-	-	-	200	(200)	-
	59.053	(12.452)	46.601	-	-	-	59.053	(12.452)	46.601
ALTRE PARTECIPAZIONI									
Alternative Capital Partners Holding srl	80	-	80	-	-	-	80	-	80
Euromilano spa	10	-	10	-	-	-	10	-	10
Impact Invest srl in liquidazione	14	-	14	39	-	-	53	-	53
	104	-	104	39	-	-	143	-	143
TOTALE	210.139	(94.292)	115.847	4.498	(2.234)	(652)	214.637	(97.178)	117.459

Con riferimento alla controllata Lenta Ginestra nel corso dell'esercizio si è proceduto a rilevare la perdita derivante dal deficit patrimoniale della società mediante contabilizzazione di un apposito fondo perdite su partecipazione per complessivi 359 migliaia di euro. Pertanto l'onere complessivo imputato al conto economico dell'esercizio riconducibile alla svalutazione netta delle partecipazioni è pari a complessivi 1.011 migliaia di euro come riportato alla Nota 9. Ad esclusione di ciò non si è proceduto ad alcuna ulteriore rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo delle verifiche di impairment.

Il data 15 dicembre 2022 è divenuta giuridicamente efficace l'operazione di fusione per incorporazione delle società Mip2 (società posseduta da Brioschi al 100%) e Le Arcate (società posseduta indirettamente da Brioschi al 100%) nell'incorporante S'Isca Manna, con la conseguente estinzione delle società incorporate.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e quota di possesso è il seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Denominazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2022	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2021	Risultato dell'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
Imprese controllate										
Bright srl	Milano	100	245	(284)	100	130	(208)	100%	100%	1.279
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	46	(156)	10	32	(73)	100%	100%	617
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	859	(12)	50	872	(7)	100%	100%	868
H2C Gestioni srl	Milano	20	511	(245)	20	(45)	(1.014)	100%	100%	8.992
Lenta Ginestra srl	Milano	10	(547)	(880)	10	(17)	(385)	100%	100%	-
L'Orologio srl	Milano	10	120	(49)	10	(101)	(119)	100%	100%	2.862
Maimai srl	Milano	10	2.698	194	10	2.504	515	100%	100%	375
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	3.110	(3.641)	510	3.184	(4.158)	100%	100%	32.434
Milanofiori Energia spa	Milano	1.000	808	61	1.000	748	(10)	70%	70%	912
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	72.302	47.056	10	25.245	(1.103)	100%	100%	20.317
S'Isca Manna srl	Milano	10	6	(323)	10	15	(235)	100%	100%	2.059
										70.715
Imprese collegate e joint venture										
Camabo srl	Milano	48.450	93.036	(122)	48.450	93.157	(108)	49%	49%	46.596
DueB srl	Milano	10	46	8	10	38	4	50%	50%	5
Imm.re Cascina Concorezzo srl in liq.	Milano	50	(765)	(94)	50	(671)	(64)	50%	50%	-
Numeria Sviluppo Immobiliare (*)	Treviso	23.200	(19.619)	(4.803)	23.200	(17.005)	(3.546)	50%	50%	-
Rende One srl (**)	Cosenza	63	1.294	(19)	63	1.294	(19)	20%	20%	-
										46.601
Totale valore attribuito in bilancio										117.316

I dati al 31 dicembre 2022 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.

I dati al 31 dicembre 2021 sono i dati approvati dalle rispettive assemblee.

(*) Trattasi di Fondo Immobiliare. La voce capitale sociale si riferisce alle quote del Fondo, richiamate per un importo totale di 11.600 migliaia di euro e versate per un importo di 10.950 migliaia di euro. Si precisa inoltre che i dati riportati sono riferiti al 30 giugno 2022, ultimo rendiconto approvato;

(**) I valori esposti fanno riferimento ai bilanci approvati e depositati in CCIAA rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015.

Come previsto dallo IAS 36, la Società annualmente verifica l'esistenza di indicatori di perdite di valore, in particolare per quelle partecipazioni il cui valore contabile di iscrizione in bilancio sia superiore al valore contabile dell'attivo netto della partecipata, ove identificati tali indicatori, la società procede alla verifica di impairment (*impairment test*); tale test è stato effettuato confrontando il valore contabile delle partecipazioni con il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile è determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value* al netto di eventuali costi di cessione.

Le svalutazioni sono state effettuate per tener conto delle perdite di valore subite dalle partecipazioni principalmente a seguito dei risultati negativi da esse conseguiti, nonché dalla flessione dei valori di mercato delle attività immobiliari detenute da alcune partecipate. In tal senso, si indica che, alla data di bilancio, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei valori delle partecipazioni nelle società immobiliari sulla base del fair value (desunti da perizie) delle singole unità immobiliari detenute dalle partecipate stesse.

Ad eccezione di quanto riportato alla Nota 9, le analisi di impairment non hanno condotto ad ulteriori svalutazioni di bilancio.

Con riferimento alla controllata L'Orologio si rileva che il suo attivo patrimoniale è rappresentato dall'immobile in via Watteau a Milano occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

In relazione alle partecipazioni in società "non immobiliari" e nello specifico con riferimento a Milanofiori Energia, la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita attraverso l'utilizzo del c.d. metodo "discounted cash flow" che stima il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali lungo la durata della concessione, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale che, nel caso dell'asset in oggetto, è pari al 9,9% (6,1% al 31 dicembre 2021). Il test di impairment ha evidenziato un valore recuperabile della partecipazione inferiore al valore contabile per 118 migliaia di euro, si è resa necessaria la contabilizzazione di una svalutazione di valore della parte-

cipazione come indicato alla Nota 9. L'analisi di sensitività ha evidenziato per una variazione di 50 basis point una maggiore svalutazione della partecipazione di circa 0,2 milioni di euro.

Con riferimento alla controllata H2C Gestioni anche per essa la determinazione del valore recuperabile è stata eseguita stimandone il valore d'uso di un'attività sulla base dell'attualizzazione dei futuri flussi di cassa previsti dai piani aziendali, ad un appropriato tasso coincidente col costo medio ponderato del capitale stimato pari al 9,3% (7% al 31 dicembre 2021). L'analisi di sensitività non ha evidenziato criticità per variazioni di +/- 50 basis point del costo medio ponderato del capitale. Il costo medio ponderato del capitale di pareggio (valore del tasso di attualizzazione che conduce alla situazione di equilibrio) che porta al medesimo risultato è pari al 10%.

In ambedue i test di impairment relativi alle partecipazioni in società "non immobiliari" si è proceduto ad aggiornare i flussi di cassa futuri ad un tasso di inflazione previsto pari al 2%.

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio delle principali società in joint venture e collegate:

Camabo

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Attività non correnti	102.103	100.716
Attività correnti	6	11
Passività	(9.073)	(7.570)
Totale netto attività	93.036	93.157
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.588	45.647
Ricavi	13	12
Costi	(135)	(120)
Utile (perdita) netto	(122)	(108)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(60)	(53)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali.

Le attività non correnti di Camabo sono riferite principalmente alla partecipazione totalitaria in Infracin che detiene l'area edificabile nel Comune di Rozzano, attigua a quella in territorio di Assago (Area D4), detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo.

Al 31 dicembre 2022 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 47,2 milioni di euro ed esprime parte dei plusvalori sull'area in oggetto di proprietà di Infracin, il cui valore contabile alla data è pari a circa 8,6 milioni di euro.

Si ricorda che la partecipazione in Camabo è stata posta a garanzia del finanziamento in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare al fine del consolidamento dell'esposizione chirografaria nel medio - lungo periodo.

Di seguito sono riportati i valori di attività e passività del Fondo Immobiliare Numeria, utilizzati per la valutazione della partecipazione ai fini del presente bilancio:

Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022*	31 dic. 2021
Attività non correnti	9.900	14.400
Attività correnti	2.730	530
Passività non correnti	(32.250)	(31.935)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(19.620)	(17.005)
Ricavi	0	0
Costi	(4.803)	(3.546)
Utile (perdita) netto	(4.803)	(3.546)

*Dati relativi all'ultimo rendiconto approvato.

Il Fondo Immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, promosso e gestito da Numeria Sgr rappresenta il veicolo con cui si è proceduto ad effettuare l'operazione di acquisto di un complesso immobiliare a Modena.

Le attività del Fondo sono riferite principalmente ad un immobile a Modena mentre le passività sono riferite all'originario finanziamento ipotecario di ISP ora acquistato da un creditore privato già quotista del fondo.

Il fondo si trova attualmente in una situazione di significativa difficoltà e presenta un deficit patrimoniale determinatosi in ragione dei risultati negativi consuntivati, principalmente riconducibili alla riduzione del valore di mercato dell'unico asset di proprietà e, sulla base dei possibili scenari riguardanti le attività del fondo, già dai precedenti esercizi gli Amministratori di Brioschi hanno sostanzialmente recepito tutte le possibili perdite derivanti dall'investimento.

Altre partecipazioni

La voce ammonta a complessivi 143 migliaia di euro (104 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Il dettaglio delle informazioni relative alle altre partecipazioni detenute da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2022 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Quota di partecipazione in %
Alternative Capital Partners Holding srl	Milano	31 dicembre	455.497	3,76
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	1.356.582	17,14
Impact Invest srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	510.000	10,44

Nel mese di aprile 2018 Brioschi ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners Holding Srl per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad una clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia. Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 31 dicembre 2021 al 3,76% del capitale sociale. Nell'ambito dell'investimento in Alternative Capital Partners Holding Srl nel mese di luglio 2021 è stata sottoscritta una quota del veicolo Impact Invest Srl per complessivi 14 migliaia di euro. Nel corso del 2022 Brioschi ha effettuato ulteriori versamenti di capitale sociale della società per ulteriori 39 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 53 migliaia di euro corrispondenti al 10,44%. A tal riguardo si informa che con assemblea straordinaria dei soci del 12 dicembre 2022 la società Impact Invest è stata posta in liquidazione, prevedendo l'integrale restituzione dei versamenti effettuati da Brioschi.

Nel mese di novembre 2015 la Società ha acquistato per un corrispettivo di 10 migliaia di euro una partecipazione del 17,14% nel capitale sociale di Euromilano Spa, società operante nel settore della promozione e sviluppo immobiliare. Attraverso attività di property management e real estate development, Euromilano interviene in programmi di recupero e riqualificazione di aree metropolitane dismesse, con l'obiettivo di ripensare gli spazi urbani, intervenendo in ogni segmento della filiera immobiliare. Tra i principali progetti in portafoglio si segnalano Cascina Merlata, Parco Certosa, Nuova Bovisa ed Ex Cartiere Binda a Milano ed Ex Alfa Romeo ad Arese.

18. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 38.794 migliaia di euro (35.919 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
<i>Crediti di natura finanziaria verso società controllate</i>		
- Bright srl	1.512	1.597
- Brioschi Gestioni srl	265	379
- H2C Gestioni srl	2.965	176
- Lenta Ginestra srl	0	106
- L'Orologio srl	3.662	3.797
- Maimai srl	2.777	2.037
- Milanofiori 2000 srl	15.644	15.641
- Milanofiori Energia spa	1.117	1.398
- MIP2 srl	0	373
- S'Isca Manna srl	4.303	4.393
Totale crediti verso controllate	32.245	29.897
<i>Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate</i>		
- Camabo srl	5.925	4.768
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.562	2.449
- Numeria Sviluppo Immobiliare	222	221
- Rende One srl	232	223
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(2.392)	(1.639)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	6.549	6.022
TOTALE	38.794	35.919

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono principalmente infruttiferi di interessi.

I crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate si riferiscono a finanziamenti fruttiferi di interessi sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread. Il fondo svalutazione associato è relativo alle perdite attese sui crediti verso Camabo, Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione, Rende One e verso il Fondo immobiliare Numeria Sviluppo Immobiliare, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione di valori e tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse. L'incremento dell'esercizio è principalmente attribuibile alla variazione dei tassi di interesse di mercato.

La composizione ed i movimenti per voci dei crediti finanziari sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

	Situazione iniziale			Movimenti del periodo			Situazione finale		
	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2021	Incr (decr) Crediti finanziari	Riclassifica fondo svalutazione	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2022
IMPRESE CONTROLLATE									
Bright srl	1.597	-	1.597	(85)	-	-	1.512	-	1.512
Brioschi Gestioni srl	379	-	379	(114)	-	-	265	-	265
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	176	-	176	2.789	-	-	2.965	-	2.965
Lenta Ginestra srl	123	(17)	106	65	17	(188)	188	(188)	-
L'Orologio srl	3.797	-	3.797	(135)	-	-	3.662	-	3.662
Maimai srl	2.037	-	2.037	740	-	-	2.777	-	2.777
Milanofiori 2000 srl	15.641	-	15.641	3	-	-	15.644	-	15.644
Milanofiori Energia spa	1.398	-	1.398	(281)	-	-	1.117	-	1.117
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MIP2 srl	373	-	373	(373)	-	-	-	-	-
S'Isca Manna srl	4.393	-	4.393	(90)	-	-	4.303	-	4.303
	29.914	(17)	29.897	2.519	17	(188)	32.433	(188)	32.245
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE									
Camabo srl	4.768	(891)	3.877	1.158	-	(705)	5.926	(1.596)	4.330
DueB srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.449	(304)	2.145	113	-	(39)	2.562	(343)	2.219
Numeria Sviluppo Immobiliare	221	(221)	-	-	-	-	221	(221)	-
Rende One srl	223	(223)	-	9	-	(9)	232	(232)	-
	7.661	(1.639)	6.022	1.280	-	(753)	8.941	(2.392)	6.549
TOTALE	37.575	(1.656)	35.919	3.799	17	(941)	41.374	(2.580)	38.794

ATTIVITA' CORRENTI

19. Rimanenze

Ammontano a 1.327 migliaia di euro (5.900 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Milano - Assago - Località Cascina Venina (<i>immobile</i>)	657	657
Milano - Rho - Mazzo di Rho Via T. Grossi (<i>immobile</i>)	560	560
Varese - Castello Cabiaglio (<i>immobile</i>)	205	205
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	158	6.267
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
<i>Fondo svalutazione rimanenze</i>	(329)	(1.865)
TOTALE	1.327	5.900

Come anticipato al paragrafo Nota 3, la variazione in diminuzione della voce "Rimanenze" per complessivi 4.573 migliaia di euro è riconducibile alla cessione alla controllata Milanofiori Sviluppo del terreno edificabile di Santa Cesarea Terme (Lecce) avvenuta il 29 dicembre 2022. Tra le aree oggetto di cessione, risultano anche aree marginali allo sviluppo immobiliare soggette a vincolo storico e architettonico. La cessione di dette porzioni verrà completata con lo svincolo definitivo da parte delle autorità competenti nel corso del 2023. Il prezzo di trasferimento dell'intera operazione, pari a 4.242 migliaia di euro (di cui 4.075 migliaia di euro contabilizzati tra i ricavi nel presente esercizio e la parte residua sospensivamente condizionata) è stato determinato sulla base di apposita perizia redatta da un esperto indipendente. Come indicato alla Nota 1 gli effetti economici della cessione sul presente bilancio sono negativi per 499 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Al 31 dicembre 2022, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 1,3 milioni di euro.

20. Crediti commerciali

Ammontano a 170 migliaia di euro (149 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono relativi principalmente a crediti commerciali per locazioni attive oltre a riaddebiti di spese.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione di 120 migliaia di euro (75 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

21. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 11.924 migliaia di euro (10.119 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per consolidato fiscale	4.580	37
- per c/c corrispondenza	552	62
- per fatture emesse	286	140
- per liquidazioni IVA di Gruppo	0	880
	5.418	1.119
Crediti verso controllate		
- per dividendi	4.425	4.425
- per fatture emesse	1.744	1.845
- per fatture da emettere	135	69
- per consolidato fiscale	0	2.438
	6.304	8.777
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	42	70
- per fatture da emettere	160	153
	202	223
TOTALE	11.924	10.119

Il credito per consolidato fiscale verso la controllante Bastogi è relativo al beneficio riconosciuto a Brioschi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

Il credito verso controllante relativo al rapporto di conto corrente verso la controllante Bastogi risulta essere fruttifero di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

I crediti verso controllate per dividendi per complessivi 4.425 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, sono interamente riferibili al residuo di dividendi deliberati in esercizi precedenti dalla controllata Milanofiori 2000.

I crediti verso la controllante, le controllate e verso altre parti correlate per fatture emesse e per fatture da emettere sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche e varie, oltre all'addebito di interessi sui finanziamenti fruttiferi concessi.

22. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano a 1.735 migliaia di euro (1.741 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative ad una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per 31 migliaia di euro (41 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ratei e risconti attivi principalmente di premi versati per assicurazioni;
- per la parte residua principalmente a crediti per anticipi erogati a fornitori, nonché crediti verso l'erario per IVA chiesta a rimborso, e ad altri crediti diversi a breve termine.

23. Disponibilità liquide

Ammontano a 858 migliaia di euro (1.928 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Depositi bancari	853	1.927
Denaro e valori in cassa	5	1
TOTALE	858	1.928

Al 31 dicembre 2022 si segnalano disponibilità liquide vincolate per complessivi 500 migliaia di euro.

Per meglio comprendere le variazioni nelle disponibilità liquide, si rimanda al rendiconto finanziario.

PATRIMONIO NETTO

24. 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 (invariato rispetto all'esercizio precedente) diviso in numero 787.664.845 azioni ordinarie.

Azioni proprie

In data 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di numero massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale, per un periodo di diciotto mesi dalla data stessa. Il 1° agosto 2019, il Consiglio di Amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. Successivamente, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

Al 31 dicembre 2022, la Società 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 Società non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

Le riserve di risultato comprendono:

- la riserva legale per un valore pari a 1.168 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente);
- utili/perdite portati a nuovo per negativi 3.547 migliaia di euro (negativi 2.834 migliaia di euro migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 199 migliaia di euro (110 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ed è costituita da utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico in quanto interamente relativi alla riserva da attualizzazione del trattamento di fine rapporto prevista dall'applicazione del principio IAS 19. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 29.

Analisi delle riserve disponibili

Si riporta nel seguito il prospetto con l'analisi delle riserve in ordine alla loro disponibilità:

Valori espressi in migliaia di euro

Riepilogo utilizzazioni nei 3 esercizi precedenti					
	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Copertura perdite	Altre ragioni
Capitale	114.515				
Azioni proprie	(728)				
Riserva legale	1.168	B			
Utili portati a nuovo	10.984	A B C	10.984	0	0
Perdite portate a nuovo	(14.531)				
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	199	B	199		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.169)				
	107.438		11.183	0	0
Legenda					
A per aumento di capitale					
B per copertura perdite					
C per distribuzione ai soci					

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce ammonta a complessivi 6.257 migliaia di euro rispetto a 19.619 migliaia di euro al 31 dicembre 2021.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, nel mese di ottobre 2022 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a complessivi 3.205 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 prevedendo un parziale stralcio della stessa e pagamento del residuo importo dovuto, pari a 2.700 migliaia di euro, secondo un piano di pagamento accelerato che ha previsto un rimborso di 1.350 migliaia di euro alla stipula e del restante con scadenza finale il 31 gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti da questa definizione riflessi nel presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 sono positivi per 620 migliaia di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

In relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8.511 migliaia di euro (5.726 migliaia di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022) di cui 5.648 migliaia di euro di concerto con la controllante Bastogi, come indicato nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Milanofiori 2000 - Accordi di modifica dei contratti di finanziamento".

Infine, con riferimento al finanziamento ipotecario di liquidità per complessivi 5.000 migliaia di euro erogato a Brioschi da Solution Bank e garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina, si informa che, nel mese di agosto 2022, in occasione della cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli Edifici U1 ed U3 nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago, come previsto contrattualmente, è avvenuto un rimborso parziale anticipato obbligatorio per complessivi 4.500 migliaia di euro. Il pagamento del debito residuo è previsto con scadenza finale il 31 gennaio 2023.

Il debito residuo verso banche esigibile oltre l'esercizio successivo è dunque interamente costituito dalle quote di debiti chirografari residui esigibili oltre l'esercizio le cui principali condizioni contrattuali sono:

- rimborso: 4.610 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2023 e 6.257 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: 2023 / 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;

Segnaliamo infine che nel mese di gennaio 2023 è stata definita un'ulteriore posizione debitoria chirografaria, pari a 3.117 migliaia di euro (integralmente classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibili per effetto del mancato pagamento, nelle more della definizione in oggetto, della rata in scadenza nel mese di dicembre 2022) con previsione anche per essa di uno stralcio parziale e pagamento del debito residuo di 2.850 migliaia di euro alla fine del mese di gennaio 2023. Gli effetti economici derivanti dalla definizione, positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, verranno contabilizzati nel primo trimestre 2023.

26. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta della società al 31 dicembre 2022 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	858	1.928
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	558	62
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.416	1.990
E. Debito finanziario corrente	-	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	43.425	28.010
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	43.425	28.012
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	42.009	26.022
I. Debito finanziario non corrente	6.257	19.619
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	7.442	7.936
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	13.699	27.555
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	55.708	53.577
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	17.327	31.472
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(558)	(62)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Altri crediti ed attività correnti)	1.600	1.600
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente - (Debiti verso controllate)	37.339	20.567
M. Indebitamento finanziario netto	55.708	53.577

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. 2021	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2022
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	25 - 32	26.220	(14.476)	0	0	(365)	11.379
Debiti per leasing finanziari	27	8.728	(545)	0	0	223	8.406
Altre passività finanziarie		20.567	17.668	0	52	(948)	37.339
TOTALE		55.515	2.647	0	52	(1.090)	57.124

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 2.647 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

La voce "Altre passività finanziarie" riflette la valutazione al fair value di componenti di contratti (c.d. derivati incorporati) per complessivi 52 migliaia di euro.

27. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 8.406 migliaia di euro (8.728 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 7.442 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 1.955 migliaia di euro);
- 964 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2022 è relativo:

- per 4.280 migliaia di euro alla passività derivante dalla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord. Si veda la Nota 15 per maggiori informazioni;
- per 3.796 migliaia di euro al contratto di vendita e retro-locazione stipulato da Brioschi nel mese di febbraio 2021 e 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 *floor* a zero maggiorato di uno spread di 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 123 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi) della sede operativa della Società in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 207 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture e di posti auto stipulati da Brioschi.

28. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.141 migliaia di euro (4.412 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente al fondo rischi perdite su partecipazioni relativo al Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed a fondi rischi per possibili oneri futuri di varia natura. La movimentazione della voce nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2021	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2022
Fondo rischi perdite su partecipazione	3.220	359	(29)	3.550
Fondo per altri rischi ed oneri futuri	1.192	0	(601)	591
TOTALE	4.412	359	(630)	4.141

29. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 456 migliaia di euro (663 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2022.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2022 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2021	663
Accantonamenti	78
(Utili) / Perdite attuariali	(89)
Trasferimento a fondo pensione esterno	(42)
TFR liquidato / erogato ed altre variazioni	(154)
Saldo al 31 dicembre 2022	456

Ai sensi del principio 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	2022	2021
Tasso di attualizzazione	3,77%	0,98%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	2,30%	1,75%

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 IAS19, 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.

Le informazioni aggiuntive richieste dall’emendamento allo IAS 19 sono di seguito riportate:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell’esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;

Valori espressi in migliaia di euro	
Parametro di Sensitivity	
Tasso di turnover + 1%	3
Tasso di turnover - 1%	(3)
Tasso di inflazione + 0,25%	7
Tasso di inflazione - 0,25%	(6)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(9)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	9

- indicazioni del contributo per l’esercizio successivo e della durata media finanziaria dell’obbligazione per i piani a beneficio definito;

Service Cost e Duration	
Service Cost 2022 (in migliaia di euro)	24
Duration media del piano	9,5

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	24
2	25
3	26
4	77
5	25

30. Passività per imposte differite

Sono pari a 5.770 migliaia di euro (3.591 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono per 5.535 migliaia di euro (2.449 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ai benefici fiscali che Brioschi Sviluppo Immobiliare dovrà riconoscere ad alcune società controllate principalmente in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi, e grazie alle quali, in osservanza alle clausole di salvaguardia contenute nel contratto di consolidato fiscale, a Brioschi è stato riconosciuto tale beneficio dalla controllante stessa.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile all'utilizzo di perdite fiscali, per le quali erano state contabilizzate imposte anticipate a riduzione delle passività fiscali differite, a scomputo degli imponibili di Gruppo originatisi nel corso dell'esercizio.

31. Altre passività non correnti

Ammontano a 260 migliaia di euro (155 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 154 migliaia di euro (zero migliaia al 31 dicembre 2021) alla quota esigibile oltre l'esercizio di debiti tributari per imposte e tasse su beni immobiliari oggetto di rateizzazione;
- per 106 migliaia di euro (103 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del centro commerciale direzionale "Latinafiori" a Latina.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 5.122 migliaia di euro rispetto a 6.601 migliaia di euro al 31 dicembre 2021. e possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Finanziamenti:		
Linee chirografarie oggetto di consolidamento	4.610	6.599
Finanziamenti ipotecari:		
- Solution Bank	512	0
Conti correnti bancari passivi:		
- Altri debiti verso banche	0	2
TOTALE	5.122	6.601

Come già descritto alla Nota 25, nel mese di gennaio 2023 è stata definita una posizione debitoria chirografaria di 3.117 migliaia di euro, classificata nel presente bilancio come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibile per effetto del mancato pagamento, nelle more del perfezionamento degli accordi, della rata in scadenza nel mese di dicembre 2022.

Si evidenzia infine che al 31 dicembre 2022 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere in capo alla Società sono iscritte ipoteche su immobili per complessivi 20.000 migliaia di euro.

33. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 437 migliaia di euro (403 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 32 migliaia di euro (172 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) relativi a debiti scaduti.

34. Debiti tributari

Sono pari a 297 migliaia di euro (260 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	116	170
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	181	89
Debito IRAP	0	1
TOTALE	297	260

Si rileva che al 31 dicembre 2022 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 142 migliaia di euro riconducibili all'imposta IMU per gli esercizi 2021 e 2022.

35. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 40.050 migliaia di euro (22.256 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Controllanti		
Bastogi spa		
- per consolidato IVA di gruppo	444	0
- per prestazioni di servizi	357	385
Totale controllanti	801	385
Controllate		
Milanofiori Sviluppo srl	36.827	19.739
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	853	859
Milanofiori Agency srl	171	171
Milanofiori 2000 srl	118	3
Bright srl	26	25
S'Isca Manna srl	25	25
Brioschi Gestioni srl	6	47
H2C Gestioni srl	1	7
Totale controllate	38.027	20.876
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	650	650
DueB srl	365	185
Altre società collegate e consociate	207	160
Totale altre correlate	1.222	995
TOTALE	40.050	22.256

I debiti verso società controllate sono costituiti principalmente da finanziamenti infruttiferi erogati alla Società da parte delle proprie controllate (37.339 migliaia di euro). La posizione verso Milanofiori Sviluppo si è incrementata in ragione dei trasferimenti di liquidità avvenuti dopo la cessione degli immobili "U1" e "U3".

Gli altri debiti verso le controllate sono riferiti principalmente ai debiti per consolidato fiscale che Brioschi deve riconoscere ad alcune società controllate in relazione all'utilizzo delle perdite da queste originate all'interno del consolidato fiscale promosso dalla controllante Bastogi (288 migliaia di euro). La voce include infine debiti commerciali per fatture ricevute o da ricevere per prestazioni professionali di natura tecnica, ed altri servizi di manutenzione svolti sugli immobili di proprietà della Società. Tali posizioni non sono fruttifere di interessi.

I debiti verso altre correlate sono riferiti principalmente alle quote del fondo richiamate dalla collegata Numeria Sviluppo Immobiliare, nonché a fatture per servizi di natura amministrativa, custodia archivi, oltre ad altri riaddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte al controllo della controllante Bastogi.

36. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.390 migliaia di euro (2.457 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Debiti per rettifica prezzo	1.600	1.600
Debiti verso amministratori e sindaci	410	451
Debiti verso personale	149	150
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	120	133
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	84	70
Altri debiti	27	53
TOTALE	2.390	2.457

La voce “Debiti per rettifica prezzo” è riconducibile a passività derivanti da corrispettivi variabili nell’ambito della vendita del complesso immobiliare di via Darwin a Milano avvenuta il 20 marzo 2018.

37. Informazioni integrative sugli strumenti finanziari e politiche di gestione dei rischi

Classi di strumenti finanziari

Di seguito si espone il valore al quale sono rilevate le singole categorie di attività e passività finanziarie detenute dalla Società al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	38.838	143	38.981	18
Crediti commerciali	170	0	170	20
Attività finanziarie correnti	13.628	0	13.628	21-22
Disponibilità liquide	858	0	858	23
Totale	53.494	143	53.637	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2022	Note
Debiti verso banche MLT	6.257	0	6.257	25
Passività da leasing MLT	7.123	0	7.123	27
Debiti verso banche BT	5.122	0	5.122	32
Passività da leasing BT	948	0	948	27
Debiti verso fornitori	2.753	0	2.753	33-35
Debiti finanziari verso altri finanziatori	37.733	0	37.733	35
Totale	59.936	0	59.936	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	35.951	104	36.055	18
Crediti commerciali	149	0	149	20
Attività finanziarie correnti	11.818	0	11.818	21-22
Disponibilità liquide	1.928	0	1.928	23
Totale	49.846	104	49.950	

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2021	Note
Debiti verso banche MLT	19.619	0	19.619	25
Passività da leasing MLT	7.884	0	7.884	27
Debiti verso banche BT	6.601	0	6.601	32
Passività da leasing BT	844	0	844	27
Debiti verso fornitori	1.442	0	1.442	33-35
Debiti finanziari verso altri finanziatori	21.217	0	21.217	35
Totale	57.607	0	57.607	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	963	0	0	0	963	12
Passività al costo ammortizzato	(1.633)	(51)	0	0	(1.684)	12
Totale	(670)	(51)	0	0	(721)	

Valori espressi in migliaia di euro

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Rettifiche di attività finanziarie (titoli)	Totale	Note
Attività al costo ammortizzato	219	(51)	0	0	168	12
Passività al costo ammortizzato	(1.173)	0	0	0	(1.173)	12
Totale	(954)	(51)	0	0	(1.005)	

Fair value di attività e passività finanziarie

Il fair value delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari approssima il valore nominale iscritto in bilancio.

Il fair value dei crediti e debiti verso banche, nonché verso società correlate non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il fair value relativo alle “altre partecipazioni” (Nota 17) corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al fair value al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2022				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	143	143
Strumenti derivati incorporati – Altri proventi (oneri) finanziari netti	0	0	(0)	(0)
Totale	0	0	143	143
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2021				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	104	104
Strumenti derivati incorporati – Altri proventi (oneri) finanziari netti	0	0	51	51
Totale	0	0	155	155

Politiche di gestione dei rischi

La Società, nell’ambito della propria operatività, è esposta a rischi finanziari connessi a:

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

La Società svolge un’attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sulla sua operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

Di seguito si riportano indicazioni qualitative e quantitative sui potenziali impatti di tali rischi sulla Società.

Rischio di liquidità

Si rinvia a quanto ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione alla sezione “Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e il Gruppo sono esposti” nel paragrafo “Rischi di natura finanziaria – Rischio di liquidità”.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto “Worst case scenario”, e con valori undiscounted le obbligazioni finanziarie della società, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2022	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	11.379	5.358	6.576	0	11.934	25 - 32
Passività da leasing	8.406	1.219	6.111	2.036	9.366	27
Debiti verso altri finanziatori	37.733	37.733	0	0	37.733	33-35
Debiti verso fornitori	2.754	2.754	0	0	2.754	33
Totale	60.272	47.064	12.687	2.036	61.787	

Valori espressi in migliaia di euro

Classi - 2021	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	26.220	7.609	21.510	0	29.119	25 - 32
Passività da leasing	8.728	1.119	4.745	4.050	9.914	27
Debiti verso altri finanziatori	21.217	21.217	0	0	21.217	33-35
Debiti verso fornitori	1.442	1.442	0	0	1.442	33
Totale	57.607	31.387	26.255	4.050	61.692	

Analisi delle passività per scadenza

A completamento delle informazioni riportate nelle specifiche note alla situazione patrimoniale e finanziaria, di seguito si riportano i saldi contabili degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2022	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	11.379	5.122	6.257	0	25 - 32
Passività da leasing	8.406	965	5.486	1.955	27
Debiti verso altri finanziatori	37.733	37.733	0	0	33 - 35
Debiti verso fornitori	2.754	2.754	0	0	33
Totale	60.272	46.574	11.743	1.955	

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2021	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	26.220	6.601	19.619	0	25 - 32
Passività da leasing	8.728	844	3.971	3.913	27
Debiti verso altri finanziatori	21.217	21.217	0	0	33 - 35
Debiti verso fornitori	1.442	1.442	0	0	33
Totale	57.607	30.104	23.590	3.913	

Rischio di tasso di interesse

La Società è esposta al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse originato prevalentemente dalle linee di credito e dai debiti finanziari in essere.

Sensitivity Analysis

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di sensitivity alla data di redazione del bilancio. È stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico dell'esercizio e del patrimonio netto conseguente all'analisi di sensitività effettuata al netto dei conseguenti effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota vigente.

Valori espressi in migliaia di euro

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio netto		Totale Patrimonio netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2022	(210)	210	0	0	(210)	210
2021	(71)	71	0	0	(71)	71

Rischio di credito

Il rischio di credito della Società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali per cessioni di immobili o partecipazioni, per canoni di locazione e prestazioni di servizi. Di seguito si riporta la suddivisione delle partite commerciali scadute al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2021.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2022	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	170	100	3	103	120
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	170	100	3	103	120
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	38.981				
Attività finanziarie correnti	13.628				
Disponibilità liquide	858				
Totale	53.467				
Totale Generale	53.637				

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2021	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	149	126	20	146	75
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	363
Totale	149	126	20	146	438
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	36.055				
Attività finanziarie correnti	11.818				
Disponibilità liquide	1.928				
Totale	49.801				
Totale Generale	49.950				

38. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Fideiussioni personali a favore di imprese controllate e collegate

Le fideiussioni rilasciate nell'interesse di imprese controllate e collegate sono le seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Coobbligazione per polizze fideiussorie rilasciate nell'interesse di Milanofiori 2000 a favore del Comune di Assago in relazione agli oneri derivanti dalla convenzione annessa al Piano particolareggiato	25.718	25.718
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Accenture spa in relazione all'Accordo Quadro per la realizzazione dell'immobile denominato "Edificio U1" ad Assago (MI)	0	7.200
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro in relazione ad eventuali extra costi da sostenere nell'ambito della realizzazione degli edifici "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI)	0	4.000
TOTALE	25.718	36.918

La variazione in diminuzione della presente voce rispetto all'esercizio a confronto è principalmente riconducibile alla chiusura delle garanzie rilasciate a favore di terzi nell'interesse della controllata Milanofiori Sviluppo a seguito dell'ultimazione, consegna e successiva cessione degli edifici convenzionalmente denominati "U1" ed "U3" realizzati nel comparto Milanofiori Nord ad Assago.

Impegni e altre fideiussioni

Gli altri impegni ammontano a 7.323 migliaia di euro (7.715 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono composti:

- per complessivi 7.000 migliaia di euro come impegno preso a favore della controllata Milanofiori Energia per il finanziamento concessore;
- per 267 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate relativamente al contratto di locazione sottoscritto da Brioschi nel mese di dicembre 2021 su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago;
- per 56 migliaia di euro a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo.

39. Rapporti con parti correlate

La Società intrattiene rapporti con società controllanti, controllate, 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 sulla gestione. Ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sul rendiconto finanziario della società per gli esercizi 2022 e 2021 sono riportati di seguito:

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro							
di cui parti correlate							
CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.274	115	4.478	0	25	4.618	88%
Altri ricavi e proventi	77	0	62	0	0	62	81%
Variazioni delle rimanenze	(4.574)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.148)	(296)	(33)	(404)	(574)	(1.307)	61%
Costi per godimento beni di terzi	(19)	(16)	0	0	0	(16)	84%
Costi per il personale	(1.397)	0	0	0	(646)	(646)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(702)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(116)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(3.605)	(197)	4.507	(404)	(1.196)	2.710	-75%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.011)	0	(1.011)	0	0	(1.011)	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(941)	0	(188)	(753)	0	(941)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	963	8	70	166	0	244	25%
Oneri finanziari	(1.685)	0	(383)	0	(5)	(388)	23%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.279)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-10%
Imposte dell'esercizio	2.110	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.169)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-15%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.169)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-15%

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

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro							
di cui parti correlate							
ATTIVITA'	31 dic. 2022	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	400	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.311	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	117.459	0	70.715	46.601	143	117.459	100%
Crediti verso società correlate	38.794	0	32.245	6.549	0	38.794	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	165.010	0	102.960	53.150	143	156.253	95%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.327	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	170	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	11.924	5.418	6.304	158	44	11.924	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.735	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	858	0	0	0	0	0	0%
Totale	16.014	5.423	6.304	158	45	11.930	74%
TOTALE ATTIVITA'	181.024	5.423	109.264	53.308	188	168.183	93%

Valori espressi in migliaia di euro							
di cui parti correlate							
ATTIVITA'	31 dic. 2021	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	561	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.463	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	4	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.847	0	69.142	46.601	104	115.847	100%
Crediti verso società correlate	35.919	0	29.897	6.022	0	35.919	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
Totale	160.826	0	99.039	52.623	104	151.766	94%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	5.900	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	149	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	10.119	1.119	8.777	138	85	10.119	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.741	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.928	0	0	0	0	0	0%
Totale	19.837	1.124	8.777	138	86	10.125	51%
TOTALE ATTIVITA'	180.663	1.124	107.816	52.761	190	161.891	90%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2022	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(3.547)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	199	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.169)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	107.438	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	6.257	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.442	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.141	0	359	3.191	0	3.550	86%
Fondo trattamento di fine rapporto	456	0	0	0	349	349	77%
Passività per imposte differite	5.770	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	260	0	0	0	0	0	0%
Totale	24.326	0	359	3.191	349	3.899	16%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	5.122	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	964	0	0	0	128	128	13%
Debiti commerciali	437	0	0	0	1	1	0%
Debiti tributari	297	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	40.050	801	38.027	1.015	207	40.050	100%
Altri debiti e passività correnti	2.390	0	0	0	619	619	26%
Totale	49.260	801	38.027	1.015	955	40.798	83%
TOTALE PASSIVITA'	73.586	801	38.386	4.206	1.304	44.697	61%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	181.024	801	38.386	4.206	1.304	44.697	25%

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2021	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(2.834)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	110	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	111.518	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	19.619	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.884	0	0	0	149	149	2%
Fondi rischi ed oneri	4.412	0	0	3.220	0	3.220	73%
Fondo trattamento di fine rapporto	663	0	0	0	314	314	47%
Passività per imposte differite	3.591	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	155	0	0	0	0	0	0%
Totale	36.324	0	0	3.220	463	3.683	10%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	6.601	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	844	0	0	0	145	145	17%
Debiti commerciali	403	0	0	0	2	2	0%
Debiti tributari	260	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.256	385	20.876	835	160	22.256	100%
Altri debiti e passività correnti	2.457	0	0	0	636	636	26%
Totale	32.821	385	20.876	835	943	23.039	70%
TOTALE PASSIVITA'	69.145	385	20.876	4.055	1.406	26.722	39%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	180.663	385	20.876	4.055	1.406	26.722	15%

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(3.678)	18.333	-498%	(4.645)	165	-4%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(39)	0	0%	(2.475)	(2.471)	100%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	2.647	17.668	667%	8.500	(406)	-5%

40. Compensi ad amministratori, sindaci e dirigenti con responsabilità strategiche

I compensi spettanti agli Amministratori e ai Sindaci della Società per lo svolgimento delle loro funzioni ai sensi della Delibera CONSOB n. 15519 del 27 luglio 2006 sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2022	31 dic. 2021
Amministratori (*)	843	849
Sindaci	55	53
Totale compensi	898	902

(*) *Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

Nell'esercizio 2022 gli ulteriori compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche ossia a coloro che hanno avuto il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e che non hanno ruoli di amministrazione all'interno della Società, ammontano a 236 migliaia di euro (invariato rispetto all'esercizio precedente).

41. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2022 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

42. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

43. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Eugenio Kannès

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-*duodecies* del Regolamento Emittenti CONSOB, evidenzia corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione.

Valori espressi in migliaia di euro

Soggetto che ha erogato il servizio	Note	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022
Revisione contabile e servizi di attestazione		
Deloitte & Touche S.p.A.	[1]	92
Altri servizi		0
Totale		92

[1] Ricomprendono i compensi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770.

Attestazione del Bilancio d'esercizio 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 d'esercizio nel corso dell'esercizio 2022.

2. Si attesta, inoltre, che

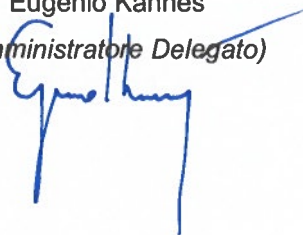
2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022:

- 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;

2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposto.

Milano, 22 marzo 2023

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10
DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014**

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Impairment test delle partecipazioni e dei beni immobiliari

**Descrizione
dell'aspetto chiave
della revisione**

Il bilancio d'esercizio include partecipazioni in società controllate e collegate valutate con il metodo del costo e riconducibili in via principale a società immobiliari, il cui valore di carico ammonta complessivamente ad Euro 117,3 milioni. Inoltre, la Società detiene investimenti immobiliari valutati al costo per Euro 4,5 milioni e rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 1,3 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori almeno annualmente e ogni volta che si manifestano indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del valore recuperabile attraverso un *test di impairment*. In particolare gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile del portafoglio immobiliare (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), detenuto direttamente ed indirettamente, anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Inoltre, il valore recuperabile delle partecipazioni non immobiliari rilevanti è stato stimato attraverso il valore d'uso della *Cash Generating Unit* (CGU) con la metodologia della attualizzazione dei flussi finanziari futuri attesi.

Il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare, condotto dagli Amministratori è complesso e deriva da variabili e assunzioni attinenti l'andamento futuro influenzate da condizioni economiche e di mercato di difficile previsione. In particolare, le assunzioni sottostanti le valutazioni effettuate dagli Amministratori in relazione al Portafoglio Immobiliare riguardano principalmente le seguenti variabili: (i) i flussi di cassa netti attesi dagli immobili e la relativa distribuzione nel tempo e (ii) i tassi di attualizzazione e di capitalizzazione.

Quanto all'*impairment test* delle partecipazioni non immobiliari la metodologia utilizzata è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, riconducibili a (i) i flussi finanziari attesi, la cui determinazione è influenzata dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento, dai flussi finanziari consuntivati negli ultimi esercizi e dai tassi di crescita previsti (ii) i parametri utilizzati ai fini della determinazione di un appropriato tasso di attualizzazione (WACC).

In considerazione della rilevanza delle partecipazioni e dei beni immobiliari detenuti direttamente, della complessità e della soggettività del processo di valutazione condotto dagli Amministratori, con particolare riguardo alle summenzionate variabili, abbiamo considerato l'*impairment test* di tali attività un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022.

Le note 15,17 e 19 del bilancio d'esercizio forniscono l'informativa relativa rispettivamente agli investimenti immobiliari, alle partecipazioni e alle rimanenze. I paragrafi "Perdita di valore di attività" e "Stime ed assunzioni" illustrano le assunzioni sottostanti le valutazioni relative all'*impairment test*.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle nostre verifiche abbiamo, tra l'altro, svolto le seguenti procedure, anche avvalendoci del supporto di nostri esperti con competenze specifiche in ambito valutativo.

Per quanto attiene il processo di valutazione del Portafoglio Immobiliare:

- rilevazione del processo di *impairment* e comprensione dei controlli rilevanti posti in essere dalla Società;
- valutazione delle competenze, delle capacità e dell'obiettività degli esperti indipendenti coinvolti dagli Amministratori, mediante verifica delle qualifiche professionali, esame dei termini degli incarichi a essi conferiti e acquisizione di informazioni dalla Direzione;
- analisi dell'adeguatezza dei metodi valutativi e della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la valutazione del Portafoglio Immobiliare mediante colloqui e approfondimenti condotti con la Direzione e con gli esperti indipendenti e lettura critica delle perizie;
- confronto con fonti esterne su base campionaria dei tassi di inflazione, tassi di attualizzazione, tassi di capitalizzazione e canoni di mercato utilizzati ai fini della predisposizione delle perizie (facendo riferimento a dati e informazioni di mercato rinvenibili da fonti pubbliche e transazioni comparabili);
- ricalcolo indipendente, su un campione di immobili, di un *range* di *fair value* usando fonti esterne;
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi utili alla valutazione del Portafoglio Immobiliare;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Per quanto attiene il test di *impairment* delle partecipazioni non immobiliari:

- analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa;
- analisi degli scostamenti dei dati consuntivi rispetto alle precedenti previsioni, al fine di valutare la natura degli stessi e l'attendibilità del processo di pianificazione;
- valutazione della ragionevolezza del tasso di attualizzazione (WACC) e del tasso di crescita di lungo periodo (*g-rate*);
- verifica dell'accuratezza matematica dei modelli utilizzati dagli Amministratori per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 28 aprile 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. ci ha conferito in data 19 maggio 2022 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

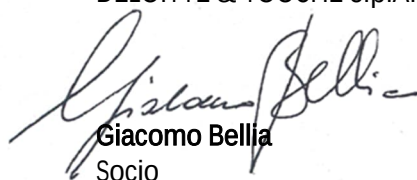
Gli Amministratori della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 6 aprile 2023

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.
Sede legale in Milano, Via G.B. Piranesi 10
C.S. € 114.514.674 i.v.

**“RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL’ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D. LGS. 24/02/1998 N. 58
E DELL’ART. 2429, COMMA 2 DEL C. C.”**

All’Assemblea degli Azionisti della Società Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (qui di seguito “Brioschi” o la “Società”)

La presente Relazione è stata redatta dal Collegio Sindacale composto da Manlio Napoletano (Presidente), Ambrogio Brambilla e Gigliola Adele Villa nominati dall’Assemblea degli Azionisti con delibera del 5 maggio 2021 per il triennio 2021-2022-2023.

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalle disposizioni Consob in materia di controlli societari e dalle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance*.

Il Collegio Sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari, le audizioni del Management della società e del Gruppo, gli incontri con il soggetto incaricato della revisione legale e con i corrispondenti organi di controllo di società del Gruppo, nonché per mezzo di ulteriori attività di controllo. I compiti di vigilanza del Collegio Sindacale sono disciplinati dall’art. 2403 del Codice Civile, dal D.Lgs. 58/1998 e dal D.Lgs. 39/2010. Il Collegio ha preso in esame le modifiche occorse al D.Lgs. 39/2010 con il D.Lgs 135/2016 in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che modifica la Direttiva 2006/43/CE concernente la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati e dal Regolamento Europeo 537/2014.

La presente Relazione dà conto delle attività di vigilanza svolte nel corso dell’esercizio 2022 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

Vi ricordiamo preliminarmente che, a seguito di delibera da voi adottata nell’assemblea del 19 maggio 2022, è intervenuta la cessazione consensuale anticipata dell’incarico affidato alla società di revisione PwC S.p.A. (“PwC”) e la sua, contestuale assegnazione alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. (“Deloitte” o il “Revisore”) per il periodo 2022-2030.



1. Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e allo statuto sociale

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto sociale e la rispondenza all'interesse sociale; riteniamo che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione del Gruppo Brioschi, non comportino specifiche osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

Si segnala che nell'esercizio 2022 è stata conclusa la cessione degli immobili destinati ad uffici U1 ed U3, di proprietà della controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l., e situati nel comprensorio Milanofiori Nord nel Comune di Assago.

2. Indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali svolte con società del gruppo o parti correlate. Al riguardo hanno trovato applicazione le procedure per operazioni con parti correlate approvate dal Consiglio di Amministrazione e conformi al Regolamento Consob n° 17221 e successive modificazioni.

Al 31 dicembre 2022, Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. detiene n° 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale per un complessivo valore di 728 migliaia di €, quantità e valori immutati rispetto al precedente esercizio.

3. Valutazione circa l'adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Abbiamo acquisito adeguate informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione, per le altre operazioni con società del gruppo o parti correlate, espone nella relazione sulla gestione informazioni relative alle operazioni poste in essere, che ne evidenziano la natura e gli effetti economici e finanziari; la Nota Integrativa evidenzia, inoltre, ulteriori informazioni al riguardo.

Da parte nostra, diamo atto della loro conformità alla legge e allo statuto sociale, della loro rispondenza al reciproco interesse, nonché dell'assenza di situazioni che comportino ulteriori considerazioni e commenti da parte nostra.



4. Osservazioni e proposte sui rilievi e sui richiami d'informativa contenuti nella relazione della Società di revisione

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ci ha comunicato l'emissione, in data odierna, delle relazioni ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio di esercizio della società e sul bilancio consolidato senza rilievi.

Nelle sue relazioni, Deloitte, ai sensi dell'art. 154-ter TUF, come modificato dalla Legge 23/12/2021, n. 238, ha anche rilasciato il giudizio sulla conformità del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, compresi nella relazione finanziaria annuale, alle disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018, sulla base del principio di revisione SA (Italia) 700B.

Il Revisore ha identificato quali aspetti chiave della revisione contabile i seguenti:

- valutazione del patrimonio immobiliare e operazione di cessione degli immobili U1 ed U3 di proprietà della controllata Milanofiori Sviluppo S.r.l. (bilancio consolidato);
- valutazione del patrimonio immobiliare e partecipazioni (bilancio separato);

5. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di “Comitato per il controllo interno e la revisione contabile”

Abbiamo tenuto riunioni con gli esponenti di Deloitte, ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. 58/1998 (anche ai sensi dell'art. 19, D.Lgs. 39/2010), e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Per quanto di sua competenza, la medesima considerazione vale per PwC, il revisore legale il cui incarico è cessato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

Il Collegio Sindacale e PwC, sino alla sua permanenza nell'incarico, hanno mantenuto scambi informativi con riferimento alle modalità operative adottate, stante il perdurare dell'emergenza sanitaria Covid- 19 sino al 31 marzo 2022.

Al riguardo il Collegio Sindacale ha vigilato sugli impatti collegati alle modalità di lavoro “a distanza” attuate da PwC, con il supporto delle strutture aziendali.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 sul processo di informativa finanziaria.

Il Revisore ha dettagliatamente esposto al Collegio gli approfondimenti specifici svolti

su tali temi e le relative conclusioni. Deloitte ci ha inoltre riferito in merito al lavoro di revisione svolto e all'assenza di limitazioni nelle verifiche effettuate.

Il Revisore ci ha consegnato, in data odierna, la relazione ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, ove sono descritti, fra gli altri:

- contenuto della relazione di revisione e aspetti chiave della stessa;
- l'approccio di revisione;
- gli esiti dell'attività di revisione;
- il *team* di revisione e la conferma d'indipendenza.

Dalla suddetta relazione non emergono carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portati all'attenzione dei responsabili dell'attività di governance.

6. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria

L'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, stabilisce che il Collegio Sindacale in qualità di CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità. Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, senza ravvisare profili di criticità in merito all'adeguatezza e effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

7. Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 Codice Civile, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Il Collegio non ha ricevuto denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

8. Indicazione dell'eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio non sono stati presentati esposti da parte di terzi. Nel corso dell'attività svolta non sono emerse omissioni, irregolarità, né fatti censurabili o comunque significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

9. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione e dei relativi costi

Alla società incaricata della revisione legale, nel corso dell'esercizio, non sono stati conferiti ulteriori incarichi, rispetto alla revisione e agli eventuali servizi di attestazione, come indicato nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149 duodecies del Regolamento Consob.

10. Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla società incaricata della revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi

Non risultano conferiti incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi a Deloitte, incaricata della revisione legale e, sino alla sua permanenza nell'incarico, a PwC. Il Collegio, tenuto conto della conferma annuale di indipendenza rilasciata dalla società incaricata della revisione legale allegata, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 39/2010, alla Relazione di cui all'art. 11 del Regolamento UE n° 537/2014 e considerata la relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 D.Lgs. 39/2010, ritiene che non esistano aspetti critici in materia di indipendenza.

11. Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio abbiamo rilasciato il nostro parere in merito alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale dei conti nonché formulato, ai sensi dell'art. 13, comma 1 e 17, comma 1 del D.Lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010 come modificati, rispettivamente, dagli artt. 16 e 18 del D.Lgs. n. 135 del 17 luglio 2016 e dall'art. 16 del Regolamento Europeo n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, la proposta per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti della Società per gli esercizi 2022-2030.

12. Indicazione della frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

L'attività di vigilanza è stata svolta in numero di otto riunioni collegiali. Il Collegio Sindacale ha assistito a otto riunioni del Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 149 comma 2 del D.Lgs. 58/1998, ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381 comma 5 del Codice Civile e dallo Statuto, tempestive e idonee informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o sue controllate. In particolare, l'iter decisionale del Consiglio di Amministrazione ci è apparso correttamente ispirato al rispetto del fondamentale principio dell'agire informato. Possiamo attestare che non sono state assunte delibere



significative senza preventiva idonea informazione agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Collegio ha anche partecipato, mediante collegamento in audio/videoconferenza all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 19 maggio 2022.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato periodici scambi di informazioni partecipando alle riunioni dei Comitati istituiti ai sensi del TUF e specificamente ha partecipato, alle sette riunioni del Comitato Controllo e Rischi, ivi incluse le due occasioni, nelle quali si è riunito, con la composizione prevista dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, nelle sue funzioni di Comitato per le Operazioni con le Parti Correlate.

Il Collegio ha altresì partecipato ad una riunione del Comitato Remunerazioni e Nomine. Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal soggetto incaricato della revisione legale non sono state rilevate omissioni e/o fatti censurabili e/o irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Al riguardo si segnala che, in ragione della emergenza sanitaria Covid-19 sino al 31 marzo 2022, alcune delle richiamate riunioni si sono tenute in audio/videoconferenza.

13. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, partecipazioni ai Consigli di Amministrazione, incontri (anche ai sensi dell'art. 19 D.Lgs. 39/2010) con il soggetto incaricato della revisione legale, con il Dirigente Preposto, con il Comitato Controllo e Rischi, con l'*Internal Auditor* e con l'Organismo di Vigilanza, ai fini del reciproco scambio di dati e di informazioni rilevanti e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

14. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza – tenuto conto del limitato contesto aziendale e del presidio degli organi di vertice aziendale – della struttura organizzativa della società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, dai rappresentanti del soggetto incaricato della revisione legale e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

15. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e in particolare



sull'attività svolta dai preposti al controllo interno. Evidenziazione di eventuali azioni correttive intraprese e/o da intraprendere

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema di controllo interno e gestione dei rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali, l'esame dei documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società incaricata della revisione legale (anche ai sensi dell'art. 19, del D. Lgs. 39/2010), dal Dirigente Preposto, dal Comitato Controllo e Rischi, dall'*Internal Auditor* e dall'Organismo di Vigilanza e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

In data 8 aprile 2022 è stato approvato il Piano di Audit per il triennio 2022-2024, predisposto dalla funzione preposta.

16. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza, nel limitato contesto aziendale e tenuto conto del presidio degli organi di vertice aziendale, del sistema amministrativo – contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e i periodici incontri con la società incaricata della revisione legale.

In tale contesto abbiamo vigilato sulla coerenza e adeguatezza delle procedure utilizzate per i *test di impairment* effettuati in vista dell'approvazione della Relazione finanziaria annuale 2022, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

17. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in riferimento al rispetto dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998 in tema di comunicazioni al pubblico e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

18. Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con la società incaricata della revisione legale ai sensi dell'art. 150, comma 3, del TUF.

Non si rendono necessarie osservazioni in proposito.



19. Indicazione dell'eventuale adesione della Società al Codice di Corporate Governance del Comitato Corporate Governance delle società quotate

La Società aderisce al Codice di *Corporate Governance*, in vigore dal 1° gennaio 2021, e precedentemente aderiva al Codice di Autodisciplina.

Nella relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione per l'assemblea è esplicitata la situazione della *Corporate Governance* e l'adesione al Codice di *Corporate Governance* delle emittenti quotate. L'adesione è commisurata alla dimensione della società.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza ed onorabilità dei propri componenti nella riunione di Consiglio del 22 marzo 2023.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di *Corporate Governance* il Collegio Sindacale nella riunione del 28 febbraio 2023, ha verificato la sussistenza in capo a ciascun Sindaco dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza.

Il Collegio Sindacale ha inoltre effettuato, nella sua riunione del 27 luglio 2022, il processo di autovalutazione ai sensi della norma Q.1.1. contenuta nelle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" pubblicate dal CNDCEC.

All'interno del Consiglio di Amministrazione sono costituiti il Comitato per il Controllo e i Rischi che agisce anche quale Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato per le Remunerazioni e Nomine le cui funzioni sono descritte nei Principi del Codice di *Corporate Governance* e nei rispettivi regolamenti.

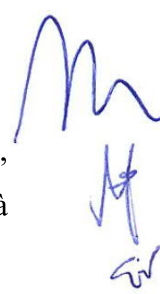
Si rinvia alla Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari dell'esercizio 2022 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di Brioschi, in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

20. Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2022, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. Valutazione degli impatti del Coronavirus (Covid-19)

Nella sezione "Relazione sulla Gestione del Gruppo Brioschi Immobiliare" sono, ampiamente descritti gli effetti economici, patrimoniali e finanziari, sulle diverse attività



del Gruppo determinati dalla diffusione pandemica del virus Covid-19 ed il correlato stato di emergenza sanitaria decretato dal Governo e cessato il 31 marzo 2022. Come Collegio sindacale abbiamo vigilato che gli Amministratori:

- a) abbiano aggiornato i protocolli elaborati a inizio pandemia sulla base delle normative pro-tempore introdotte e vigenti, tenendo conto degli aspetti correlati al mantenimento dell'operatività, garantendo la salute e sicurezza dei dipendenti e degli stakeholders nonché la continuità aziendale;
- b) abbiano effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali della pandemia di Covid-19 sull'attività, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società e del Gruppo;
- c) abbiano dato evidenza ai principali rischi ed effetti che l'emergenza sanitaria ha causato e sta dispiegando sulla attività del Gruppo.

Gli Amministratori hanno rappresentato che nonostante il prolungarsi delle condizioni di incertezza derivanti dalla pandemia di Covid-19 e lo scoppio del conflitto armato in Ucraina, l'attività operativa del Gruppo ha consuntivato risultati economico-finanziari molto positivi in tutti i settori operativi, coerentemente con le attese.

22. Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nelle materie di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto nel seguito riportato, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

Il Vostro Collegio Sindacale, preso atto che:

- l'Amministratore Delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione ai sensi dell'art. 154-bis del D.Lgs. 58/1998;
- Deloitte ha emesso in data odierna le relazioni ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento UE n° 537/2014, sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, dalle quali risulta che gli stessi sono redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data;

non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari

a € 4.169.177.

Il Collegio ha preso atto che l'Assemblea degli azionisti è stata convocata, con modalità coerenti con la disciplina eccezionale di cui al Decreto Legge 17 marzo 2020, n° 18.

Milano, 6 aprile 2023

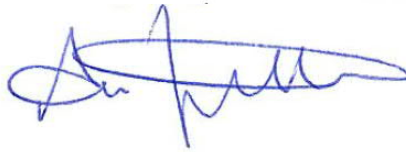
Il Collegio Sindacale

dott. Manlio Napoletano

(Presidente)



dott. Ambrogio Brambilla



rag. Gigliola Adele Villa





Convocazione di assemblea ordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria, in teleconferenza, per il giorno 27 aprile 2023, alle ore 11.00, presso gli uffici della società in Milano, Piazza della Conciliazione n. 1 ed occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 28 aprile 2023, stessi luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2022.

- 1.a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, corredato dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato.
- 1.b) Destinazione del risultato d'esercizio.

2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

- 2.a) Approvazione della prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3, del Testo Unico della Finanza.
- 2.b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del Testo Unico della Finanza.

Capitale sociale e diritti di voto. Il capitale sociale sottoscritto e versato di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. è pari a euro 114.514.674 diviso in n. 787.664.845 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed ogni azione dà diritto ad un voto. Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. detiene 8.569.932 azioni proprie, pari all'1,088% del capitale sociale.

Partecipazione all'Assemblea e conferimento della delega al Rappresentante Designato. Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 e s.m.i. l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

A tal fine la Società ha conferito incarico a Computershare S.p.A. – con sede in Milano via Lorenzo Mascheroni 19 – di rappresentare gli azionisti ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58/98 e del citato

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

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

www.brioschi.it / info@brioschi.it

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

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

Decreto Legge (il “Rappresentante Designato”). Gli Azionisti che volessero intervenire in Assemblea dovranno pertanto conferire al Rappresentante Designato la delega – con le istruzioni di voto – su tutte o alcune delle proposte di delibera in merito agli argomenti all’ordine del giorno utilizzando lo specifico modulo di delega, predisposto dallo stesso Rappresentante Designato in accordo con la Società, disponibile sul sito Internet della Società all’indirizzo www.brioschi.it (sezione “*Corporate Governance-Assemblea 2023*”).

Il modulo di delega con le istruzioni di voto dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti sul modulo stesso entro il secondo giorno di mercato aperto precedente l’assemblea ossia entro il 25 aprile 2023 in relazione alla prima convocazione ed entro il 26 aprile 2023 in relazione alla seconda convocazione ed entro gli stessi termini la delega potrà essere revocata.

La delega, in tal modo conferita, ha effetto per le sole proposte in relazione alle quali siano state conferite istruzioni di voto.

Si precisa inoltre che al Rappresentante Designato possono essere altresì conferite deleghe o subdeleghe ai sensi dell’art. 135-*novies* del TUF, in deroga all’art. 135-*undecies*, comma 4 del D. Lgs. n. 58/98 esclusivamente mediante il modulo disponibile sul sito internet della Società all’indirizzo www.brioschi.it (sezione “*Corporate Governance-Assemblea 2023*”) e dovrà essere trasmesso seguendo le istruzioni presenti nel modulo stesso.

Il conferimento della delega al Rappresentante Designato non comporta spese per il delegante (fatta eccezione per le eventuali spese di spedizione).

Si precisa che le azioni per le quali è stata conferita la delega, anche parziale, sono computate ai fini della regolare costituzione dell’Assemblea. In relazione alle proposte per le quali non siano state conferite istruzioni di voto, le azioni non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l’approvazione delle delibere.

Il Rappresentante Designato sarà disponibile per chiarimenti o informazioni al numero 0246776815 oppure all’indirizzo di posta elettronica ufficiomi@computershare.it.

L’intervento all’Assemblea dei soggetti legittimati (i componenti degli Organi sociali, il Segretario incaricato e il Rappresentante Designato) potrà avvenire anche (o esclusivamente) mediante mezzi di telecomunicazione con le modalità ad essi individualmente comunicate, nel rispetto delle disposizioni normative applicabili.

Integrazione dell’ordine del giorno dell’assemblea. Gli azionisti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, l’integrazione dell’elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all’ordine del giorno. Tale richiesta dovrà essere presentata, unitamente alla certificazione attestante la titolarità della partecipazione, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all’indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu. Entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso di convocazione, gli azionisti che richiedono l’integrazione dell’ordine del giorno o presentano ulteriori proposte di deliberazione su materie già all’ordine del giorno dovranno far pervenire al consiglio di amministrazione di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. una relazione sulle materie di cui essi

chiedono la trattazione ovvero sulle proposte di deliberazione presentate. Dell'eventuale integrazione delle materie da trattare in assemblea sarà data notizia nella stessa modalità di pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Altri diritti degli Azionisti. In relazione al fatto che l'intervento in Assemblea è previsto esclusivamente tramite il Rappresentante Designato, gli azionisti legittimati che intendono formulare proposte di deliberazione e di votazione sugli argomenti all'ordine del giorno dovranno presentarle entro il 12 aprile 2023 (15° giorno precedente l'assemblea) con le medesime modalità sopra indicate. Le proposte di delibera dovranno essere corredate da una certificazione di possesso azionario alla *record date* (18 aprile 2023) rilasciata ai sensi dell'art. 83 sexies del TUF. Le proposte di delibera conterranno la riserva ad inviare le certificazioni attestanti il possesso azionario entro il successivo 20 aprile 2023. Tali proposte saranno pubblicate senza indugio e comunque entro il 21 aprile 2023 sul sito internet della Società al fine di mettere in grado gli aventi diritto al voto di esprimersi consapevolmente anche tenendo conto di tali nuove proposte e consentire al Rappresentante Designato di raccogliere istruzioni di voto eventualmente anche sulle medesime.

Ai fini di quanto precede, la Società si riserva di verificare la pertinenza delle proposte rispetto agli argomenti all'ordine del giorno, la completezza delle stesse e la loro conformità alla normativa applicabile, nonché la legittimazione dei proponenti.

Diritto di porre domande prima dell'assemblea. Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono porre domande sulle materie poste all'ordine del giorno anche prima dell'assemblea, mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (direzione affari societari) ovvero mediante notifica all'indirizzo di posta elettronica certificata brioschisviluppoimmobiliare@mail-pec.eu entro sette giorni di mercato aperto precedenti la data dell'Assemblea (ossia entro il 18 aprile 2023). Ai fini dell'esercizio di tale diritto, dovrà pervenire alla Società l'apposita comunicazione rilasciata dagli intermediari depositari delle azioni di titolarità dell'Azionista. In tal caso, le risposte saranno fornite almeno tre giorni prima dell'assemblea, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto, mediante pubblicazione sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2023*" e la titolarità del diritto di voto può essere attestata anche successivamente all'invio delle domande purché entro il terzo giorno successivo alla data indicata nell'articolo 83-sexies, comma 2, del D.Lgs. n. 58/98.

Legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati ad intervenire all'assemblea coloro che risulteranno titolari di diritto di voto al termine della giornata contabile del 18 aprile 2023 (*record date*) e per i quali sia pervenuta alla Società la relativa comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente al 18 aprile 2023 non avranno il diritto di partecipare e di votare in assemblea. La comunicazione dell'intermediario dovrà pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Documentazione relativa all'assemblea. La documentazione relativa all'assemblea, viene depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo



Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione “*Corporate Governance – Assemblea 2023*”, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage all'indirizzo www.emarketstorage.com. Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge, regolamentari e statutarie.

Il presente avviso di convocazione viene pubblicato sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato “*eMarket Storage*” (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano “Italia Oggi”.

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Matteo G. Cabassi