

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.



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

116° Esercizio

**Relazione finanziaria annuale
al 31 dicembre 2023**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 22 marzo 2024)**

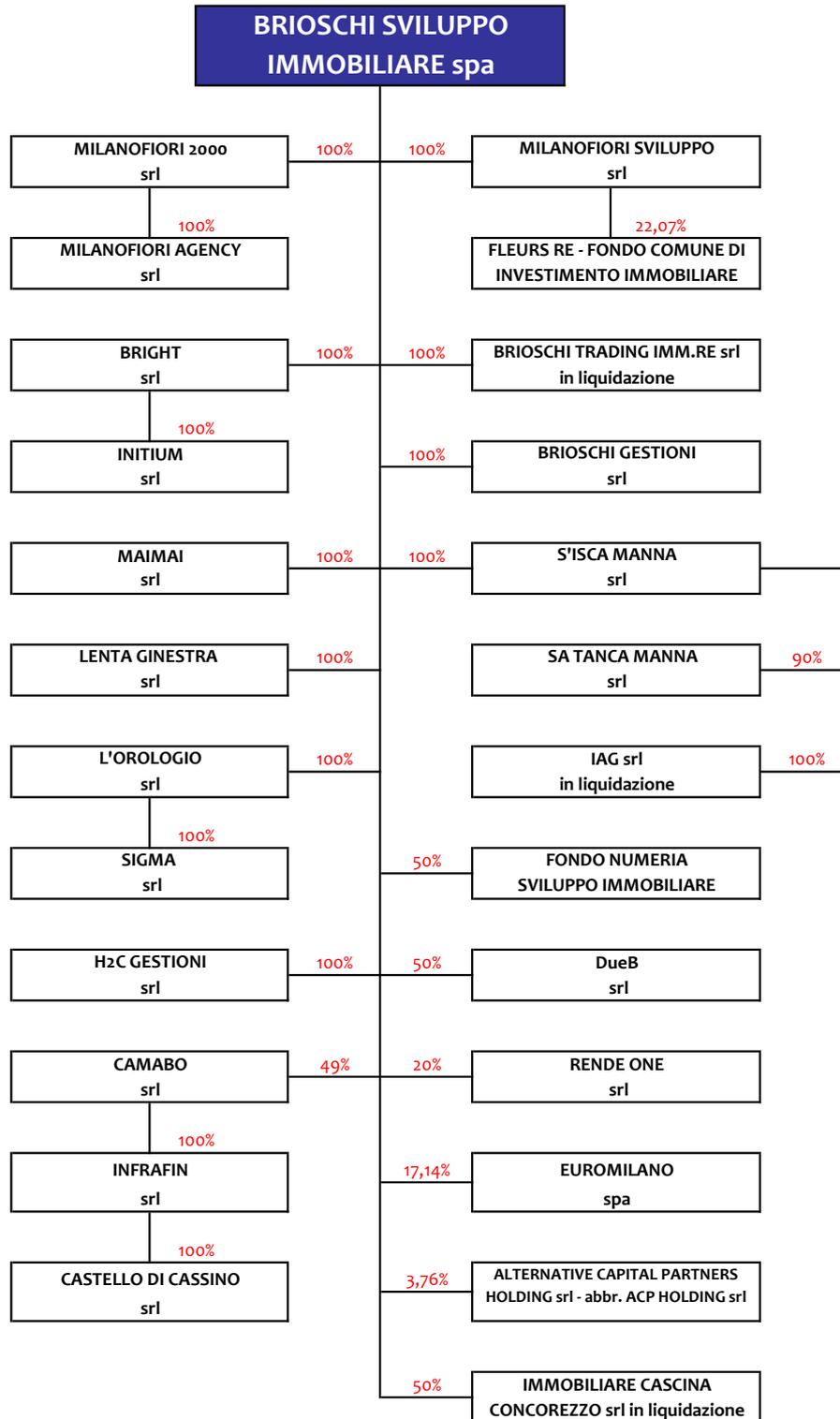
Indice

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
I 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. 16
Settori di attività	pag. 20
European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023	pag. 23
Principali rischi e incertezze cui Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e il Gruppo sono esposti	pag. 26
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 2023	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. 85
Allegato 1 – Patrimonio immobiliare	pag. 133
Allegato 2 – Dettaglio delle riclassifiche apportate al Conto economico consolidato al 31 dicembre 2022	pag. 134
Attestazione del bilancio consolidato	pag. 135
Relazione della Società di Revisione	pag. 136

Bilancio d'esercizio di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	pag. 142
Prospetti contabili di Brioschi e Note esplicative:	
Conto economico	pag. 143
Conto economico complessivo	pag. 143
Situazione patrimoniale e finanziaria	pag. 144
Variazioni nei conti di patrimonio netto	pag. 146
Rendiconto finanziario	pag. 147
Note esplicative	pag. 150
Principi contabili significativi	pag. 150
Commento dei prospetti contabili	pag. 165
Attestazione del bilancio d'esercizio	pag. 200
Relazione della Società di Revisione	pag. 201
Relazione del Collegio Sindacale	pag. 207
Convocazione dell'Assemblea	pag. 216



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

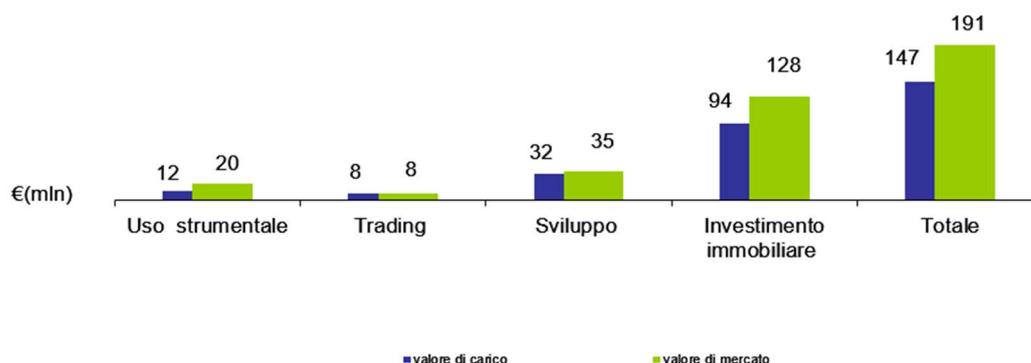
Il presente documento, ed in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e 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 dei conflitti in Ucraina e Medio-Oriente e delle tematiche che attualmente caratterizzano il contesto macroeconomico, 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 2023, 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 191 milioni di euro, a fronte di un valore di carico alla stessa data di 147 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, degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori 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 2023, 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, detersivi, 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, denominato Fondo Fleurs, 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%.

2023 - A maggio del 2023 Milanofiori Sviluppo vende a terzi una parte delle quote del Fondo Fleurs mentre a novembre del 2023 Brioschi cede l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale cede a Getec la propria quota.

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 per 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 i più noti 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. Più di recente, 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 ha ottenuto le certificazioni LEED® - Core&Shell e WELL™ V.2, entrambe a livello Gold. 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 ha ottenuto la certificazione LEED® Core&Shell livello Gold, e può accogliere fino a 1.400 persone. La facciata è caratterizzata da una facciata continua modulare a cui sono agganciate lame in vetro serigrafato, distribuite con diverse inclinazioni e densità, che danno ai prospetti un particolare dinamicità.

Milanofiori Sud, Rozzano (Milano)

Milanofiori Sud

Proprietà: Infracin

Superficie area: 1.100.000 mq

Potenzialità edificatoria: 310.000 mq

Nel Comune di Rozzano, tramite la società partecipata Infracin, 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 del comparto posto a nord della Tangenziale Ovest, che completa l'insediamento storico di Milanofiori, con quella prevalentemente residenziale del comparto 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 ha recepito le modifiche nel frattempo intervenute nella normativa urbanistica sovraordinata, ed è stata approvata nell'ottobre 2023 (con successiva pubblicazione nel marzo 2024). Parallelamente, a seguito dell'approvazione del Documento d'Inquadramento, strumento urbanistico transitorio che consente l'attuazione di aree di trasformazione urbana anche in assenza del Documento di Piano, nel marzo 2022 è stato presentato per il comparto nord un Programma Integrato d'Intervento (PII) che sviluppa una superficie lorda di pavimento complessiva di 96.000 mq, prevalentemente terziaria e ricettiva. Il piano è stato adottato nel febbraio 2024, ed è in corso il processo di approvazione.

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Santa Cesarea Terme (Lecce)

Proprietà: Milanofiori Sviluppo

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.

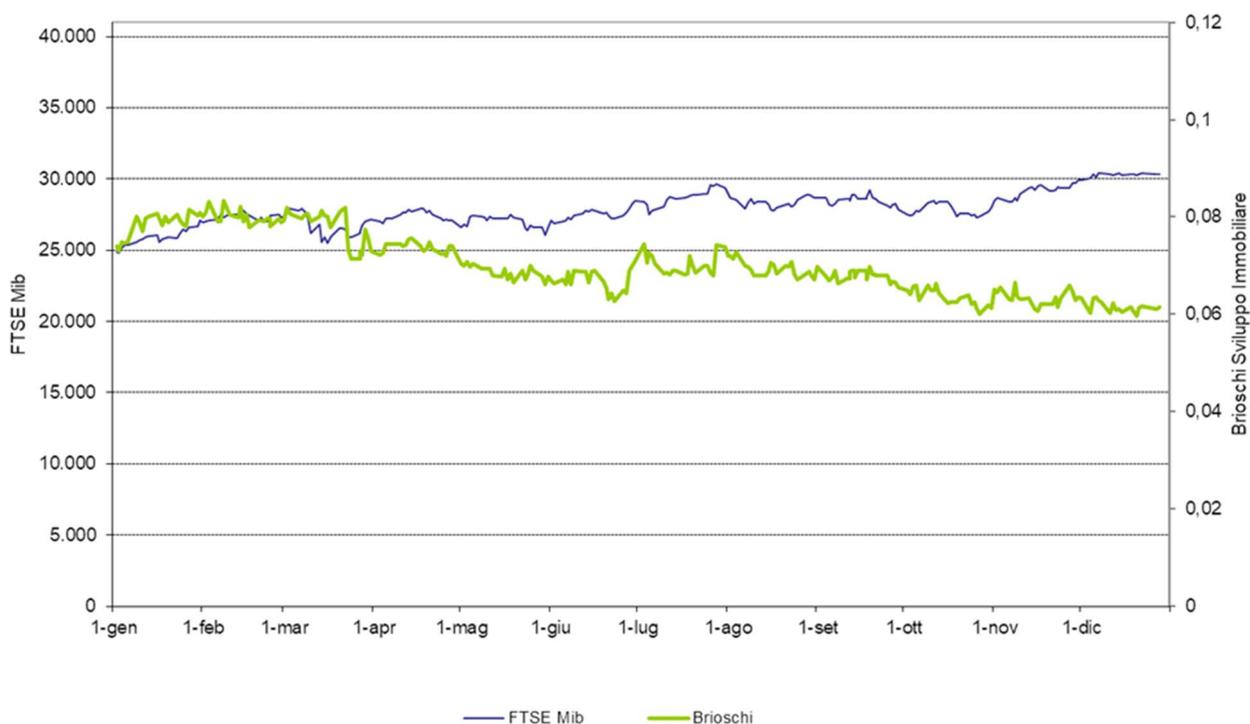
L'azionariato

Al 22 marzo 2024, 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 2023, i volumi scambiati giornalmente sono stati in media pari a circa 0,3 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

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

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Per quanto riguarda il comparto di Milanofiori Nord ad Assago sono in corso valutazioni circa lo sviluppo dei 14.000 mq di edificazione residua mentre con riferimento al comparto di Milanofiori Sud a Rozzano nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT (successivamente pubblicata nel mese di marzo 2024) che prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare uno stadio sull'area, per la cui verifica di fattibilità Infracin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare a reddito (sia esso detenuto direttamente o indirettamente, tramite veicoli societari), nel corso del mese di maggio il Gruppo ha ceduto a terzi una quota pari al 6,1% della partecipazione nel fondo di investimento immobiliare Fleurs (che nel corso del precedente esercizio aveva acquisito gli immobili "U1" e "U3") per un corrispettivo pari a 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di sottoscrizione. Con tale cessione il Gruppo ha realizzato verso terzi, e dunque riflesso nel conto economico consolidato, una quota, pari a 2,9 milioni di euro, del margine operativo originatosi nel corso del precedente esercizio dalla cessione dei menzionati immobili. Inoltre, il completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale del comparto di Milanofiori Nord ha iniziato a manifestare nell'anno i previsti positivi effetti economici consuntivando maggiori ricavi da locazione per 0,9 milioni di euro.

Per quanto riguarda il settore Alberghiero, recuperati i livelli di operatività pre Covid-19, sono proseguite nel corso dell'anno le programmate attività di miglioramento che hanno permesso di consuntivare ricavi superiori al periodo pre pandemia (4,9 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro registrati nel 2019) e un margine operativo lordo positivo di 0,7 milioni di euro, nonostante le attuali tensioni presenti sul lato dei costi di gestione.

Anche il settore Energia ha proseguito nel corso dell'esercizio le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze, elevata volatilità e tassi di interesse in aumento. Nel mese di novembre 2023, in ragione della complessità che da tempo caratterizza i mercati delle *utilities* e del fatto che la produzione e vendita di energia costituisce una attività comunque accessoria nell'ambito del Gruppo, la Capogruppo ha deciso di cedere a terzi la partecipazione nella controllata Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia. Il prezzo di cessione, pari a 3,2 milioni, ha generato nel bilancio consolidato del Gruppo Brioschi effetti economici ante imposte positivi per complessivi 2,4 milioni di euro che, unitamente al risultato generato dalla gestione nei primi dieci mesi dell'anno, ha permesso di consuntivare un risultato delle attività cessate positivo per complessivi 2,3 milioni di euro.

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

Nel mese di gennaio 2023 la Capogruppo ha ridotto la propria esposizione chirografaria di 4,2 milioni di euro, (di cui 1,35 milioni di euro relativi ad una definizione perfezionata nel corso del precedente esercizio) mitigando così l'incremento degli oneri finanziari correlati alla crescita dei tassi di interesse e ottenendo una riduzione del debito in linea capitale che ha generato un provento di 0,4 milioni di euro riflesso nel conto economico consolidato.

Inoltre, nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, il Gruppo ha risolto consensualmente la locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto (c.d. "*sale and leaseback*"). L'operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie al rimborso e cancellazione di passività da leasing per complessivi 4,3 milioni di euro. Infine, sempre nel mese di giugno 2023, il Gruppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di 10 milioni di euro a valere sull'area edificabile residua del comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato delle attività in continuità (con esclusione dunque della produzione e vendita di energia) al 31 dicembre 2023 è positivo di 1,7 milioni rispetto a 47,2 milioni di euro dell'esercizio precedente interamente riconducibili agli immobili "U1" e "U3" ceduti nel mese di agosto 2022. Per quanto riguarda l'esercizio corrente, in assenza di cessioni immobiliari significative, si è registrato un positivo andamento dei ricavi di affitto (incremento di circa 1 milione di euro a parità di perimetro, ovvero sterilizzando gli affitti degli immobili oggetto di cessione nel corso del 2022), un contenimento dei costi operativi del comparto immobiliare principalmente relativi a imposte sugli immobili, utenze e personale (complessivi circa 1,1 milioni di euro), alcune insussistenze di passività e sopravvenienze attive sempre nell'ambito del comparto immobiliare (circa 0,8 milioni di euro) e un miglioramento dei margini operativi della gestione alberghiera (circa 0,6 milioni di euro), cui si sono tuttavia contrapposti accantonamenti straordinari per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive (circa 1,5 milioni di euro).

Gli ammortamenti e svalutazioni si riducono di 2,4 milioni di euro passando da 6,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023 principalmente in ragione di minori svalutazioni dei beni immobiliari.

Il margine operativo netto è dunque negativo di 1,9 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 41,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

La gestione delle partecipazioni, positiva per 3,9 milioni rispetto ad un valore di sostanziale pareggio al 31 dicembre 2022, riflette il provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria registra un passivo di 5,6 milioni di euro rispetto a 4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione nell'esercizio precedente di proventi sugli strumenti finanziari derivati per complessivi 1,2 milioni di euro. L'incremento dei tassi di interesse dell'anno è stato sostanzialmente neutralizzato dalla riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Gli altri utili e perdite contabilizzati direttamente nel patrimonio netto sono positivi di 0,1 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 3,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022, che derivavano principalmente dalla contabilizzazione degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato complessivo dell'esercizio derivante dalle attività in continuità è dunque negativo di 3,9 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo di 32,8 milioni al 31 dicembre 2022.

Poiché, come sopra indicato, le attività cessate hanno complessivamente consuntivato un risultato positivo di 2,3 milioni di euro, la perdita complessiva dell'esercizio di pertinenza del Gruppo si riduce a 1,6 milioni di euro rispetto a un utile di 32,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 31 dicembre 2023 ammonta a 104,9 milioni di euro rispetto a 106,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è pari a 75,5 milioni di euro rispetto a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è generato dal fabbisogno finanziario della gestione operativa solo parzialmente coperto dai flussi di cassa positivi derivanti dai disinvestimenti dell'anno.

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 191 milioni di euro, rispetto ad un valore di 194 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari dell'esercizio, inclusa quella della centrale di cogenerazione a Milanofiori Nord nell'ambito della dismissione dell'attività di produzione e vendita di energia.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	31 dic 2023	31 dic 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	1.132	133.883
Ricavi da affitti	8.503	11.708
Ricavi per servizi e altri ricavi	6.623	14.436
Ricavi delle vendite e altri ricavi	16.258	160.027
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.102)	(90.679)
Costi per servizi	(6.949)	(16.280)
Costi del personale	(3.112)	(3.262)
Altri costi operativi	(3.346)	(2.616)
Margine Operativo Lordo	1.749	47.190
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.696)	(6.111)
Margine Operativo Netto	(1.947)	41.079
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.875	(3)
Risultato della gestione finanziaria	(5.643)	(4.378)
Imposte	(302)	(7.610)
Utile / (Perdita) da attività in continuità	(4.017)	29.088
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	85	3.732
Utile / (Perdita) complessivo da attività in continuità	(3.932)	32.820
Utile / (Perdita) da attività cessate	2.274	77
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(1.658)	32.897
di cui di pertinenza del Gruppo	(1.613)	32.880

(*) Include anche svalutazioni dei beni in rimanenza

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 contenuti 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.

Le voci 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, quando presenti, 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

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	31 dic 2023	31 dic 2022
Immobili, impianti e macchinari	13.936	17.792
Investimenti immobiliari	93.939	99.389
Partecipazioni	52.778	53.143
Rimanenze	40.748	40.379
Altre attività correnti e non correnti	19.688	24.617
(Altre passività correnti e non correnti)	(40.886)	(57.527)
CAPITALE INVESTITO NETTO	180.203	177.793
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.861	106.474
Capitale e riserve di terzi	(122)	155
PATRIMONIO NETTO	104.739	106.629
(Disponibilità liquide)	(6.659)	(14.960)
(Crediti finanziari correnti)	(1.880)	(1.600)
Debiti verso banche	5.623	6.782
Debiti da leasing	3.530	3.041
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	614	(6.737)
Debiti verso banche	38.494	35.155
Debiti da leasing	35.454	42.011
Altre passività finanziarie	902	735
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	74.850	77.901
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	75.464	71.164
FONTI DI FINANZIAMENTO	180.203	177.793

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. 2023	31 dic. 2022
Rapporto di indebitamento contabile	0,72	0,67

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 peggioramento del valore dell’indicatore al 31 dicembre 2023 è conseguenza dell’effetto combinato della perdita complessiva dell’esercizio e del peggioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Rapporto di indebitamento effettivo	0,47	0,44

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

INDICATORE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Indice di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli	1,00	1,04

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. 2023	31 dic. 2022
Loan To Value (LTV)	39,5%	36,6%

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. La variazione nel valore dell'indicatore è principalmente attribuibile al peggioramento della posizione finanziaria netta.

INDICATORE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Net Asset Value (NAV – milioni di euro)	159,9	162,6
Net Asset Value per azione (NAV – euro)	0,21	0,21

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 d'uso 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.

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 denominata Hotel H2C a Milanofiori Nord (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 le aziende multinazionali la presenza di strutture alberghiere costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette inoltre di garantire un migliore servizio per tutto il comparto.

Fino al mese di novembre 2023 il Gruppo era 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. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

La presente analisi per settori operativi riporta nel dettaglio la composizione dei risultati economici delle sole attività in continuità non includendo quelli delle attività operative cessate che sono presentati sinteticamente nell'apposita riga "Utile/(perdita) da attività cessate" del conto economico consolidato riclassificato.

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	1.132	0	0	1.132
Ricavi da affitti	9.486	0	(983)	8.503
Ricavi per servizi e altri ricavi	1.739	4.937	(53)	6.623
Ricavi delle vendite e altri ricavi	12.357	4.937	(1.036)	16.258
Costo degli immobili venduti e accessori	(1.102)	0	0	(1.102)
Costi per servizi	(5.304)	(1.698)	53	(6.949)
Costi del personale	(2.115)	(997)	0	(3.112)
Altri costi operativi	(2.803)	(1.526)	983	(3.346)
Margine Operativo Lordo	1.033	716	0	1.749
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(3.498)	(198)	0	(3.696)
Margine Operativo Netto	(2.465)	518	0	(1.947)
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.875	0	0	3.875
Risultato della gestione finanziaria	(5.622)	(21)	0	(5.643)
Utile/(perdita) ante imposte	(4.212)	497	0	(3.715)
Imposte				(302)
Utile/(perdita) da attività in continuità				(4.017)

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	133.883	0	0	133.883
Ricavi da affitti	12.444	0	(736)	11.708
Ricavi per servizi e altri ricavi	10.733	3.759	(56)	14.436
Ricavi delle vendite e altri ricavi	157.060	3.759	(792)	160.027
Costo degli immobili venduti e accessori	(90.679)	0	0	(90.679)
Costi per servizi	(14.840)	(1.483)	43	(16.280)
Costi del personale	(2.433)	(829)	0	(3.262)
Altri costi operativi	(2.260)	(1.105)	749	(2.616)
Margine Operativo Lordo	46.848	342	0	47.190
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(5.926)	(185)	0	(6.111)
Margine Operativo Netto	40.922	157	0	41.079
Risultato da interessenze nelle partecipate	(120)	0	117	(3)
Risultato della gestione finanziaria	(4.211)	(166)	(1)	(4.378)
Utile/(perdita) ante imposte	36.591	(9)	116	36.698
Imposte				(7.610)
Utile/(perdita) da attività in continuità				29.088

(*) Include anche le svalutazioni dei beni in rimanenza

Il settore immobiliare ha registrato nel periodo chiuso al 31 dicembre 2023 un margine operativo lordo positivo di 1 milione di euro rispetto a un valore positivo di 46,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022, nella sostanza integralmente riconducibile agli immobili "U1" e "U3" oggetto di cessione nel mese di agosto 2022 (margini sulla cessione degli edifici, ricavi di affitto per il periodo interinale sino al perfezionamento della vendita, margini sulla cessione dei servizi di personalizzazione).

Nel corso dell'esercizio si sono manifestati maggiori ricavi di affitto derivanti dal sostanziale completamento della locazione degli spazi ad uso commerciale a Milanofiori Nord per 1,2 milioni di euro, alcune riduzioni di costi operativi (principalmente imposte sugli immobili, utenze e costo del personale) e sopravvenienze attive i cui effetti economici positivi sono stati tuttavia in parte neutralizzati da accantonamenti straordinari per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive (circa 1,5 milioni di euro).

Gli ammortamenti e svalutazioni si riducono di 2,4 milioni di euro passando da 5,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022 a 3,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023 principalmente in ragione di minori svalutazioni dei beni immobiliari.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo per 3,9 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022, riflette il provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria registra un passivo di 5,6 milioni di euro rispetto a 4,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è principalmente attribuibile alla contabilizzazione, nell'esercizio precedente, di proventi sugli strumenti finanziari derivati per complessivi 1,2 milioni di euro. L'incremento dei tassi di interesse dell'anno è stato sostanzialmente neutralizzato dalla riduzione dell'esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 4,2 milioni di euro rispetto a un utile di 36,6 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Il settore alberghiero ha migliorato nel corso dell'esercizio i volumi di attività pre Covid-19. I ricavi dell'esercizio 2023 ammontano a 4,9 milioni di euro rispetto a 3,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La ripresa dei volumi di attività si è riflessa anche sulla marginalità operativa (margine operativo lordo positivo di 0,7 milioni di euro rispetto a un valore di 0,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022). Il risultato ante imposte è positivo di 0,5 milioni di euro rispetto a un sostanziale pareggio al 31 dicembre 2022.

European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023

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").

Per quanto riguarda invece gli immobili esistenti, con riferimento ai principali beni di proprietà, sono in corso di valutazione ipotesi di installazione di impianti fotovoltaici atti a fornire energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili in sostituzione delle attuali forniture di tipo tradizionale, così da migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e l'impatto ambientale degli stessi coerentemente con gli obiettivi programmatici di lungo termine indicati dalle autorità in ambito ESG. In particolare, si sta attualmente valutando la fattibilità tecnico-economica di inserimento di tali impianti nelle strutture commerciali di Milanofiori Nord (Retail park e Piazza commerciale) e sull'immobile di Rottofreno.

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 connessa alla recuperabilità del valore contabile dei beni immobiliari.

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:

- dinamica dei tassi di interesse
- dinamica inflattiva

Nel corso dell’esercizio si è assistito ad un aumento dei tassi di interesse che ha coinvolto principalmente le scadenze brevi. I parametri Euribor con scadenze a 3 mesi e 6 mesi, che costituiscono la base cui sono generalmente ancorati i finanziamenti a tasso variabile, hanno infatti registrato incrementi significativi, passando rispettivamente da 2,16% e 2,73% a fine 2022 a 3,96% e 3,91% a fine 2023. Per le scadenze più lunghe (oltre i 12 mesi), dopo i temporanei incrementi registrati in corso d’anno, nel corso degli ultimi mesi del 2023 si è assistito ad una tendenza alla stabilizzazione/riduzione con alcuni parametri finanziari come l’IRS (Interest Rate Swap) con scadenza a 10 anni, parametro indicatore del tasso di interesse privo di rischio e principale parametro di riferimento per i finanziamenti a tasso fisso, che ha registrato una riduzione a 2,49% a fine 2023 (media bid-ask rate) rispetto a 3,16% a fine 2022². La descritta dinamica 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;
- aumento delle passività riconducibili alla variazione di fair value degli strumenti finanziari derivati: gli effetti positivi da valutazione degli strumenti finanziari derivati riconducibili all’aumento dei tassi di interesse a breve sono stati più che compensati da quelli negativi conseguenti la riduzione dei tassi a medio-lungo termine. Le variazioni negative di fair value sono state rilevate con contropartita il conto economico dell’esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione; si vedano le note descrittive al bilancio per gli approfondimenti di dettaglio;
- svalutazione di alcuni crediti finanziari;

Per quanto attiene invece l’inflazione, sebbene in fase di rallentamento, è rimasta elevata con conseguente impatto sui costi operativi della Società e del Gruppo; si rimanda alla relativa sezione delle note descrittive al bilancio per maggiori informazioni.

Con riferimento alla valutazione dei beni immobiliari, l’attuale situazione macroeconomica (andamento dei tassi di interesse, inflazione ancora elevata, politiche monetarie ancora restrittive) può certamente generare un maggiore livello di incertezza nella determinazione dei fair value dei beni. In detto ambito il Gruppo, da una parte, ricorre a periti indipendenti per la valutazione della quasi totalità del portafoglio immobiliare e, dall’altra, adottando il postulato del costo storico come *basis of*

² Fonte “Il Sole 24 Ore”.

accounting risulta comunque meno sensibile alle variazioni di fair value dei singoli beni. Nell'esercizio in esame il *fair value* dei beni immobiliari ha comunque mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'esercizio precedente in quanto gli effetti negativi conseguenti l'aumento dei tassi di attualizzazione in ragione dei maggiori costi di provvista finanziaria sono stati compensati da quelli positivi derivanti dalle previsioni di maggiori ricavi per effetto dei meccanismi di recupero dell'inflazione.

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 Sviluppo Immobiliare si relaziona.

L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza. Nelle principali economie mondiali stanno infatti emergendo alcuni segnali di indebolimento dell'attività economica con conseguente rallentamento della crescita prevista (il PIL mondiale è previsto al 2,7 per cento nel 2024³) come conseguenza delle politiche monetarie restrittive, del conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese nonché degli attuali elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Medio Oriente). Sebbene il rallentamento dell'inflazione non abbia ancora permesso una riduzione dei tassi di interesse di riferimento, le previsioni future al ribasso hanno tuttavia giustificato un leggero allentamento delle tensioni presenti sui mercati finanziari internazionali.

Nell'area dell'euro l'attività economica resta debole in ragione dello scarso dinamismo della domanda interna ed estera. Nonostante la persistente debolezza del ciclo economico, l'occupazione ha continuato a crescere. Si è consolidato il processo di disinflazione e le proiezioni indicano un ritorno ad una inflazione nell'intorno del 2% a partire dal 2025.

La BCE ha lasciato invariati i tassi di interesse di riferimento e pertanto i passati rialzi dei tassi ufficiali hanno continuato a trasmettersi al costo dei finanziamenti a famiglie e imprese con conseguente notevole diminuzione della domanda di credito.

In Italia le medesime difficili condizioni di accesso al credito, unitamente a prezzi delle utilities ancora elevati, hanno frenato la crescita economica con la sola eccezione del settore delle costruzioni che ha continuato a beneficiare degli incentivi fiscali. L'occupazione è tuttavia cresciuta nel corso dell'anno caratterizzata, peraltro, da una robusta dinamica salariale. Si sta intensificando il calo dell'inflazione anche se la restrizione monetaria continua a trasmettersi al mercato del credito con una dinamica dei prestiti che rispecchia ancora la marcata debolezza della domanda di finanziamenti e la rigidità dei criteri di offerta, coerentemente con l'orientamento restrittivo di politica monetaria.

Il 2024 è atteso essere caratterizzato da una crescita economica ancora debole (+0,6%, sostanzialmente in linea con i dati 2023) nonostante un'inflazione in ulteriore ribasso (1,9% rispetto al 5,9% nel 2023). In tale contesto, il miglioramento delle

³ Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2024.

condizioni di accesso al credito si pone dunque come elemento essenziale per rilanciare la crescita.

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.

Le evoluzioni macroeconomiche e in particolare quelle dei tassi di interesse hanno determinato nel corso del 2023 un rallentamento degli investimenti immobiliari in tutte le asset class.

Il settore uffici è stato fortemente penalizzato da un atteggiamento attendista degli investitori, in particolar modo esteri, con una ridotta presenza di transazioni di grandi dimensioni. Le difficili condizioni del mercato del debito hanno infatti contribuito a deprimere il mercato, con un impatto sia sulle operazioni Core, dove gli investitori sono stati sostanzialmente obbligati a procedere full equity, sia sulle operazioni value-add dove il costo del finanziamento ha un impatto spesso critico sul potenziale prezzo di acquisto. In detto ambito l'aumento dei tassi di interesse e il clima di incertezza generale derivante dal contesto macroeconomico hanno infatti continuato a spingere al rialzo i rendimenti netti.

L'interesse per l'asset class logistica, nonostante sia stato anch'esso influenzato dal rallentamento macroeconomico, è rimasto invece forte principalmente grazie alle prospettive positive del settore e ai buoni risultati in termini di assorbimento.

Il settore Retail ha continuato a faticare non poco a uscire dalla crisi con volumi di nuovi investimenti contenuti. Le transazioni hanno principalmente interessato piccoli centri commerciali, prevalentemente ubicati in location secondarie, mentre la disponibilità di prodotto high-street continua a vedere come protagonisti investitori privati su operazioni di volumi spesso esigue.

Il settore ricettivo ha ridotto gli investimenti complessivi con operazioni di taglio medio-piccolo e la conferma di interesse per i progetti di conversione di immobili direzionali in prodotti ricettivi *upscale*. Il mercato dell'ospitalità ha comunque dato segnali positivi nei principali parametri di mercato con previsioni positive anche per il 2024.

Il mercato residenziale permane 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 i prodotti "non tradizionali" segnaliamo i Data Center che rappresentano una asset class destinata a giocare un ruolo chiave nel futuro in grado di attirare l'interesse sia degli operatori che degli investitori, grazie all'atteso sviluppo esponenziale di "cloud computing" e intelligenza artificiale.

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 continuerà ad orientarsi su spazi con location eccellenti e ben collegate, anche in ragione del consolidamento di modelli di lavoro ibridi, 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 proseguirà 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 gli investimenti immobiliari possano ritornare a crescere in modo stabile e duraturo sono certamente auspicabili il ritorno a 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 da una crescita economica ancora incerta in ragione di una molteplicità di fattori quali le attuali tensioni geo politiche, un livello ancora alto dei tassi di interesse e una conseguente debolezza di fondo dal lato della domanda, il settore alberghiero sta comunque mostrando segni di forte ripresa che sono peraltro confermati anche dalle previsioni per il 2024.

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 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 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.

Rischi connessi all'evoluzione normativa e regolamentare - Le attività immobiliari in cui opera il Gruppo 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 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 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.

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 – Il Gruppo monitora costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura. A presidio e monitoraggio del rischio di liquidità, gli Amministratori hanno dunque elaborato un piano finanziario per gli esercizi 2024 e 2025. Tale piano ipotizza:

- per il 2024, incassi operativi determinati con criteri prudenziali ipotizzando (i) il perfezionamento delle sole cessioni immobiliari coperte da accordo preliminare di vendita e (ii) l'operatività dei soli contratti di locazione in portafoglio al 31 dicembre 2023;
- per il 2025, incassi operativi relativi alla cessione di asset e contratti di locazione comunque ritenuti sostenibili e realizzabili;
- il rifinanziamento/riscadenziamento nel corso del 2024 di alcune posizioni debitorie verso il sistema bancario per complessivi circa 7,3 milioni di euro, la cui realizzazione appare anch'essa ragionevole.

Sulla base delle risultanze del menzionato piano finanziario, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti, e precedentemente rappresentati nella presente relazione, che hanno peraltro permesso di evidenziare al 31 dicembre 2023 disponibilità liquide per 6,7 milioni di euro, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per la redazione dei bilanci consolidato e separato di Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2023.

Peraltro, anche nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari sottostanti alcune ipotesi di piano, il Gruppo ha previsto lungo l'orizzonte previsionale significativi investimenti (oltre 10 milioni di euro) che potrebbero, almeno in parte, essere sospesi e/o posticipati permettendo di soddisfare l'eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista nei piani aziendali, potrebbe anch'essa ampiamente soddisfare eventuali fabbisogni.

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 2023 di 8,8 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 2023 pari a 17,6 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 a valere su una porzione del debito finanziario in essere derivante dalla vendita e retro locazione delle piccole e medie superfici commerciali, paracommerciali e ricettive dell'area a Milanofiori Nord. Alla data di riferimento da un punto di vista contabile anche detto contratto è valutato come strumento di negoziazione con variazioni di fair value imputate al conto economico.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2023, non risultano coperti dal rischio di variabilità dei tassi di interesse debiti finanziari a lungo termine iscritti in bilancio al 31 dicembre 2023 per complessivi 47,5 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 2022

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

Definizione di una posizione debitoria chirografaria

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

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

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

Cessione della partecipazione in Milanofiori Energia

Il 16 novembre 2023 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ceduto l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia S.p.A., pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. ("Getec"). Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale ha ceduto a Getec la propria quota.

Milanofiori Energia è proprietaria di un impianto di cogenerazione e della connessa rete di teleriscaldamento privata al servizio del quartiere Milanofiori Nord ad Assago e con la vendita della partecipazione il Gruppo ha cessato l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

Il prezzo di vendita per la quota del 70% di proprietà di Brioschi è pari a 3,2 ed è stato integralmente pagato dall'acquirente.

Gli effetti economici della cessione sono positivi per 2,4 milioni di euro nel bilancio consolidato e 1,9 milioni di euro nel bilancio separato.

Risultati dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un margine operativo netto negativo di 2,5 milioni di euro rispetto a 3,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è

attribuibile per 0,5 milioni alla svalutazione dell'area di sviluppo di S. Cesarea Terme, operata nel corso dell'esercizio precedente sulla base di una perizia redatta da parte di un esperto indipendente in previsione della cessione alla controllata Milanofiori Sviluppo, per 0,3 milioni di euro al provento contabilizzato nel corso del presente esercizio a seguito della risoluzione consensuale della locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori, per 0,2 milioni ai minori ammortamenti del relativo diritto d'uso e per la parte residuo principalmente ad un contenimento dei costi del personale.

Il risultato da partecipazioni, negativo per 0,5 milioni di euro, riflette le svalutazioni delle partecipazioni in società controllate principalmente in ragione dei risultati economici negativi delle stesse al netto degli effetti economici positivi derivanti dalla cessione della controllata Milanofiori Energia (1,8 milioni di euro).

Le svalutazioni dei crediti finanziari ammontano a 1,4 milioni di euro rispetto a 0,9 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Il risultato della gestione finanziaria è negativo di 3,1 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il peggioramento è principalmente riconducibile ai maggiori interessi passivi derivanti dalla posizione debitoria fruttifera verso la controllata Milanofiori Sviluppo.

Le imposte d'esercizio sono positive per 0,9 milioni di euro rispetto a 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022 principalmente in ragione dei benefici realizzati nell'ambito del consolidato fiscale.

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 6,6 milioni di euro rispetto a 4,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è pari a 100,8 milioni di euro rispetto a 107,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio.

La posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio al 31 dicembre 2023 è pari a 5 milioni di euro rispetto a 17,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è principalmente attribuibile ai flussi di cassa rinvenienti dalla controllata Milanofiori Sviluppo, che hanno peraltro permesso di ridurre ulteriormente l'esposizione chirografaria nel corso dell'esercizio, nonché al rimborso e cancellazione di passività da leasing per complessivi 4,3 milioni di euro per effetto della risoluzione consensuale della locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord.

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 eventualmente presentate in apposita riga separata.

Conto economico riclassificato di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2023	31 dic 2022
Ricavi delle vendite e altri ricavi	1.815	5.351
Costo degli immobili venduti e accessori	(158)	(4.574)
Costi per servizi	(2.265)	(2.148)
Costi del personale	(1.224)	(1.397)
Altri costi operativi	(192)	(135)
Margine Operativo Lordo	(2.024)	(2.903)
Ammortamenti e svalutazioni	(498)	(702)
Margine Operativo Netto	(2.522)	(3.605)
Risultato da partecipazioni	(468)	(1.011)
Ripristini (svalutazioni) di crediti finanziari	(1.419)	(941)
Risultato della gestione finanziaria	(3.059)	(722)
Imposte	862	2.110
Utile / (Perdita) dell'esercizio	(6.606)	(4.169)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	(9)	89
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	(6.615)	(4.080)

Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Brioschi Sviluppo Immobiliare spa

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic 2023	31 dic 2022
Immobili, impianti e macchinari	905	400
Investimenti immobiliari	4.504	8.311
Partecipazioni	115.203	117.459
Rimanenze	1.169	1.327
Altre attività correnti e non correnti	49.747	51.069
(Altre passività correnti e non correnti)	(65.682)	(53.801)
CAPITALE INVESTITO NETTO	105.846	124.765
PATRIMONIO NETTO	100.823	107.438
(Disponibilità liquide)	(3.583)	(858)
(Crediti finanziari correnti)	(1.880)	(1.600)
Debiti verso banche	3.324	5.122
Debiti da leasing	736	964
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	(1.403)	3.628
Debiti verso banche	2.943	6.257
Debiti da leasing	3.483	7.442
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	6.426	13.699
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	5.023	17.327
FONTI DI FINANZIAMENTO	105.846	124.765

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	(6.606)	100.823
Eliminazione del valore delle partecipazioni consolidate:		
- Differenza tra valore di carico delle partecipazioni e valore pro quota del patrimonio netto contabile	0	(2.943)
- Risultati pro quota conseguiti dalle società consolidate al netto delle svalutazioni delle partecipazioni	(932)	0
- Maggiori valori attribuiti all'attivo delle partecipate al netto dei relativi effetti fiscali	(1)	1.481
Valutazione delle partecipazioni non consolidate con il metodo del Patrimonio netto	5.228	1.944
Eliminazione di utili infragruppo al netto del relativo effetto fiscale e della quota di terzi	184	(2.471)
Effetto fiscalità anticipata/differita	429	6.209
Altre		(182)
Bilancio consolidato di Gruppo (quota attribuibile al Gruppo)	(1.698)	104.861

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. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

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

Milanofiori Sviluppo

Cessione di una parte delle quote del Fondo Fleurs

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

Il corrispettivo per la vendita, inclusivo dei ratei maturati fino alla data di cessione, è pari 5,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il prezzo pagato in sede di acquisizione.

A livello di bilancio consolidato, gli effetti economici derivanti dalla menzionata cessione sono positivi per 2,9 milioni di euro.

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

Il 28 giugno 2023 Milanofiori Sviluppo ha acquistato dalla società consociata Milanofiori 2000 un'area edificabile a Milanofiori Nord con annessa tutta la potenzialità edificatoria (complessivi 12.725 mq di superficie lorda di pavimento) che residuava nella disponibilità di Milanofiori 2000 nell'ambito del menzionato progetto di sviluppo. Il prezzo, pari a 10 milioni di euro, è stato determinato anche sulla base di apposita perizia redatta da terzo indipendente. Trattandosi di operazione infragruppo non si segnala alcun effetto contabile sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

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 310.000 mq di superficie lorda (originari potenziali 325.500 mq, ora ridotti a 310.000 mq) 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 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 che procede nei tempi previsti (adozione in data 21 febbraio 2024).

Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT (successivamente pubblicata il 6 marzo 2024) che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center. In detto ambito, nel mese di luglio 2023 Infrafin ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva fino al 30 aprile 2024 al fine di verificare la possibilità di realizzare uno stadio sull'area.

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. Nel corso dell'anno Milanofiori Sviluppo ha venduto a Inarcassa una quota del 6,1% del fondo, riducendo la propria partecipazione al 22,1%.

Oltre a Milanofiori Sviluppo e Inarcassa, 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 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, nei 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

Nonostante un miglioramento del generale contesto macroeconomico con un'inflazione in diminuzione e il venir meno della crisi energetica, permane una generale situazione di incertezza riconducibile al deterioramento delle prospettive economiche nazionali ed internazionali. Tale fatto trova fondamento in un indebolimento della domanda come conseguenza delle politiche monetarie ancora restrittive, del conseguente peggioramento della fiducia di consumatori e imprese nonché degli attuali elevati rischi di natura geo-politica (in particolare in Europa e Medio Oriente).

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

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

Per l'area di Milanofiori Sud, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento adottato il 21 febbraio 2024.

Con riferimento invece al settore sud del comparto, per il quale nel mese di marzo 2024 è stata pubblicata la variante urbanistica al PGT, in conformità agli accordi in essere, continueranno le verifiche di F.C. Internazionale Milano S.p.A, in merito alla fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area.

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

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. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Rischio di liquidità".

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

Nel corso dell'esercizio 2023 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 2023.

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

Nel corso dell'esercizio 2023, 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 2023.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo.

La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Con sentenza n. 3926/2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile. Con sentenza n. 2852/2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello presentato dall'Associazione Mamme del Leoncavallo e confermato la sentenza di primo grado. Con sentenza n. 9017/10 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso presentato dagli occupanti, così confermando la sentenza del giudizio di appello.

Dal 2005 L'Orologio continua a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato.

Alla data del 22 marzo 2024 sono stati effettuati 123 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 pure autorizzata dal prefetto di Milano.

La data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 8 maggio 2024.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica.

Il giudice di primo grado ha disposto apposita CTU per l'accertamento dell'entità dei danni subiti da L'Orologio. Il CTU ha quantificato il danno derivante alla società dal mancato sgombero dell'immobile in oltre 10 milioni di euro.

Con sentenza n. 6274 del 20 luglio 2023 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda risarcitoria della società attrice, ritenendo applicabile alla fattispecie la legge Pinto.

L'Orologio srl ha presentato ricorso in appello avverso la sentenza di primo grado. Il ricorso è stato assegnato alla seconda sezione civile della Corte di Appello di Milano che ha differito l'udienza di trattazione al giorno 14 maggio 2024.

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 2023 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 2023 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

Dall'esercizio 2021 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 2023

64	i lavoratori (dipendenti, collaboratori e amministratori con incarichi esecutivi)
87%	la percentuale di dipendenti assunti a tempo indeterminato
2,7%	il tasso di assenteismo dei dipendenti
12	la media degli anni di anzianità lavorativa dei dipendenti
30%	la percentuale dei dipendenti con laurea o master

Il lavoro nel Gruppo Brioschi nel 2023⁷

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 2023 e alla stessa data dell'anno precedente:

Lavoratori impiegati nel Gruppo	anno 2023	% sul totale lavoratori	anno 2022	% sul totale lavoratori
Personale dipendente con contratti a tempo indeterminato	46	72%	48	75%
Personale dipendente con contratti a tempo determinato	7	11%	1	2%
Personale con contratti intermittenti	4	6%	8	12%
Collaboratori non dipendenti	3	5%	3	5%
Amministratori con incarichi esecutivi	4	6%	4	6%
Totale personale Gruppo	64	100%	64	100%

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

Al 31 dicembre 2023 il Gruppo Brioschi ha in organico 53 lavoratori dipendenti, di cui 46 assunti a tempo indeterminato e 7 con contratto a termine. Alla stessa data, la società ha inoltre in organico 4 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 2023, l'unico cantiere attivo di dimensioni significative è stato quello del c.d. "Boschetto", un'opera di urbanizzazione prevista nell'ambito del piano particolareggiato di Milanofiori Nord.

⁷ La presente sezione della Relazione sulla Gestione tiene conto di 8 dei 15 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 53 unità rispetto alle 45 unità indicate nelle note descrittive al bilancio consolidato.

In tale attività sono stati coinvolti mediamente circa 3 lavoratori per un totale di 140 giornate di apertura cantiere.

Nel 2023 non si è verificato alcun infortunio sul lavoro.

Nei cantieri attivi nell'ultimo triennio si sono verificati complessivamente 3 infortuni che hanno coinvolto 3 persone, per un totale di 15 giornate di lavoro.

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

Nel 2023 il turn over ha riguardato 7 dipendenti in uscita dal Gruppo: 4 per dimissioni volontarie e 3 per pensionamento.

Nel corso dell'esercizio, sono state assunte nel Gruppo 11 persone.

Nel 2023 il tasso di stabilità a un anno risulta del 90%, in lieve aumento rispetto all'anno precedente. La media di permanenza nel Gruppo è pari a 12 anni, in diminuzione rispetto al 2022.

La percentuale di personale con almeno 10 anni di permanenza nel Gruppo raggiunge il 57%, mentre i dipendenti con anzianità di permanenza pari o superiore ai 20 anni sono il 13%.

Relazioni industriali e contenziosi con i lavoratori

Dal 1979 (anno di acquisizione di Brioschi da parte della holding di controllo) a tutto il 2023, nelle società del Gruppo non sono state registrate ore di sciopero e non sono presenti rappresentanze sindacali.

Al 31 dicembre 2023 risulta in essere un contenzioso con un lavoratore.

Salute e sicurezza dei lavoratori

Infotuni sul lavoro e in itinere

Oltre agli infortuni in cantiere già menzionati, tra i dipendenti del Gruppo Brioschi nel 2023 si sono verificati due infortuni sul lavoro di lieve entità che hanno comportato un'assenza complessiva di 55 giorni. Di questi infortuni, uno si è verificato in itinere.

Tasso di assenteismo e straordinari

Nel 2023 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 2,7% in diminuzione rispetto al 2022⁸. Il tasso è condizionato da un'assenza prolungata per malattia di un dipendente di H2C Gestioni (circa 140 giorni) senza la quale in tasso di assenteismo risulterebbe pari al 1,6%.

Le ore di lavoro straordinario del Gruppo, senza considerare H2C Gestioni, sono passate da 695 nel 2022 a 623 nel 2023. Il numero delle ore straordinarie registrate nel 2023 dalla società H2C Gestioni, attiva nel settore alberghiero, ammonta a 222, rispetto alle 805 ore del 2022.

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 2023

Composizione e professionalità

Al 31 dicembre 2023 sono 53 i dipendenti del Gruppo Brioschi, distribuiti tra la holding (9 persone) e altre sette società del Gruppo. La maggior parte del personale svolge la propria attività presso la sede centrale di Milano; 29 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 2023.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Personale dipendente al 31 dicembre 2023	7	12	24	10	53
Master	0	0	0	0	0
Laurea	4	8	4	0	16
Diploma	3	4	17	5	29
Medie	0	0	3	5	8

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 30% ha una 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 2023.

Personale dipendente al 31 dicembre 2023	18-29 anni	30-39 anni	40-49 anni	50-70 anni
Uomini	7	3	3	23
Donne	3	3	3	8
Totale	10	6	6	31
<i>Distribuzione in %</i>	<i>19%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>59%</i>

Al 31 dicembre 2023 il 70% 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 10 dipendenti sotto i 30 anni.

L'età media dei dipendenti nel 2023 si attesta a 47 anni, in riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Aggiornamento e formazione

Nel 2023, 46 dipendenti del Gruppo hanno partecipato a diversi corsi di formazione obbligatoria sulla sicurezza, per un totale complessivo di 233 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 sull'antiriciclaggio: 1 persona per un totale di 3 ore.
- formazione mirata al miglioramento dei rapporti organizzativi e relazionali interni – area alberghiera: 17 persone per un totale di 272 ore;
- formazione per Project Manager – area immobiliare: 12 persone per un totale di 216 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 sullo sviluppo della leadership: 6 dirigenti per un totale di 192 ore;
- corso di inglese: 6 dirigenti per un totale di 180 ore;
- corso sulla valutazione del rischio criminoso: 2 dirigenti per un totale di 16 ore.

Diversità e pari opportunità

Al 31 dicembre 2023, nel Gruppo Brioschi sono presenti 5 dipendenti di nazionalità diversa da quella italiana e 1 dipendente rientrante nell'ambito del collocamento obbligatorio.

Le donne rappresentano il 32% dell'organico e ricoprono ruoli di responsabilità a tutti i livelli. Una donna è dirigente e 5 sono quadro.

Al 31 dicembre 2023, 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 42% dei dipendenti ha un'età compresa tra i 18 e i 49 anni e di questi il 41% è di genere femminile, la componente più interessata alla conciliazione tra lavoro, tempi di vita e impegni familiari.

Al 31 dicembre 2023 nel Gruppo Brioschi, accanto ai contratti a tempo pieno, vengono applicati 6 contratti a tempo parziale con un orario compreso tra le 16 e le 30 ore settimanali. Quattro part time sono di donne che ne hanno fatto richiesta per motivi di conciliazione con gli impegni familiari; di queste, 3 sono assunte con contratto a tempo indeterminato (2 quadri e 1 impiegata) e una è assunta con contratto a tempo

determinato (1 operaia) e hanno un'età compresa fra i 35 e i 53 anni. Una persona con contratto part time usufruisce, per motivi di salute, anche di una forma parziale e temporanea di telelavoro.

Gli altri due part time sono relativi a due dipendenti maschi, un impiegato a tempo indeterminato e un operaio a tempo determinato.

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 985 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 2023 il Gruppo Brioschi ha erogato ticket restaurant per un valore complessivo di 42.856 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 Forum di Assago (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 Forum di Assago e il Teatro Repower.

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

In considerazione della ripresa delle attività nel Gruppo Brioschi, il ricorso allo smart working nel corso del 2023 è risultato limitato a situazioni specifiche compatibili con le esigenze operative delle società.

Nel 2023 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.

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

I Numeri della responsabilità nel 2023

61.070 KWh	l'energia elettrica prodotta col fotovoltaico nel 2023
31.756 Kg	le emissioni di CO ₂ risparmiate nel 2023 grazie all'utilizzo del fotovoltaico a Milanofiori Nord
288.073 Kg	le emissioni di CO ₂ complessivamente risparmiate grazie all'utilizzo del fotovoltaico a Milanofiori Nord dal giugno 2012 al 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" e la certificazione LEED, livello Platinum, per l'edificio "U16".

Brioschi ha attuato 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 2023 l'efficienza globale della centrale di teleriscaldamento risulta del 70,56%.

Nel 2023 sono stati prodotti circa 2.754 MWh di energia elettrica dal motore di cogenerazione, il 93,12% della quale è stata ceduta alla rete.

L'energia termica prodotta dalla cogenerazione è stata di circa 2.258 MWh pari al 16,63% 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, l'energia non utilizzata viene ceduta alla rete.

Da giugno 2012 a gennaio 2024 gli impianti fotovoltaici di Milanofiori Nord hanno prodotto energia pari a circa 553.987 kWh, per una media mensile di circa 5.215 kWh, evitando l'immissione nell'atmosfera di circa 288.073 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 a gennaio 2024, il risparmio complessivo stimato è stato di circa 288.073 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 2023 Brioschi ha proseguito le attività di analisi e lo studio di fattibilità tecnico-economica per l’inserimento di impianti fotovoltaici sui tetti di edifici di sua proprietà (a Milanofiori Nord e a Rottofreno), anche per la creazione – ove possibile – di comunità energetiche, il cui assetto regolatorio, a seguito dell’approvazione in sede comunitaria del decreto predisposto dal MISE, dovrebbe essere completamente definita entro la fine 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, in partnership con società specializzate nella realizzazione e gestione di questo tipo di impianti.

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.

¹⁰ Rapporto EPA (United States Environmental Protection Agency).

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 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. A luglio 2023 Milanofiori 2000 ha depositato in Comune lo studio di fattibilità tecnico-economica per l'indizione della 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 sono stati avviati i lavori per la bonifica e 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. 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 del 2023, l'H2C Hotel di Milanofiori Nord ha ottenuto le certificazioni ISO 14001:2015 riguardante il Sistema di Gestione per l'Ambiente e ISO 45001:2018 sul Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro, entrambe rilasciate dall'organismo di certificazione CERT International.

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.

Dal 2021 è stata 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. Il progetto ha coinvolto 350 persone, contribuendo a piantare 400 alberi e a catturare 78.203 Kg di CO₂ (per maggiori dettagli si può consultare il sito al seguente [link](#)).

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

Nel 2023 il Gruppo Brioschi ha intrapreso diverse iniziative a favore della comunità.

Anche nel 2023 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 a dare un aiuto concreto ai bambini in difficoltà in Italia, in Haiti e nel mondo. La Società ha provveduto all'allestimento, alle forniture e ai servizi connessi allo svolgimento delle giornate di vendita.

È stato inoltre concesso in comodato d'uso gratuito alla cooperativa sociale Chico Mendes uno spazio in Piazza degli Incontri per la realizzazione del Banco di Garabombo, il mercato etico di Natale.

La società Infracin ha concesso alla cooperativa sociale Chico Mendes, con un contratto di comodato d'uso gratuito, terreni abbandonati dagli ortisti comunali di Rozzano. Grazie alla vittoria del bando Ruralis di Fondazione Cariplo, in quest'area si darà vita ad una vigna didattica, con orto e frutteto, riprendendo l'antica produzione vinicola di pianura, scomparsa a causa di un insetto devastatore. Verrà piantato un nuovo vitigno resistente, denominato PIWI, per ricreare, in modo innovativo, la tradizionale produzione di uva con un basso impatto ambientale. Nell'ambito del progetto, nel 2023 dodici ragazzi (cinque NEET e sette migranti), selezionati dall'impresa sociale La Mescolanza, hanno partecipato ad un corso di formazione per operatore agricolo, al termine del quale la maggior parte ha trovato un impiego.

La società Infracin ha dato avvio alla riqualifica dell'edificio situato all'interno dell'area gestita dalla società agricola Sant'Alberto, grazie ad un contributo di Regione Lombardia, a valere sui fondi PNRR destinati all'Architettura Rurale, che ha coperto una parte dei costi. Terminata la riqualificazione, l'area sarà in parte destinata ad attività sociali a beneficio della comunità residente, in collaborazione con le istituzioni, pubbliche e private, del territorio.

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" per il consolidamento e lo sviluppo del progetto di recupero di 30.000 ulivi di proprietà pubblica in Maremma.

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

Nel 2023, alcuni esponenti del Gruppo Brioschi hanno 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)

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 piante, tra alti fusti e arbusti. Di queste, oltre 6.500 sono state 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.

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

Nel 2023, la Società Agricola Sant'Alberto ha prodotto, nei terreni concessi in affitto da società collegate, circa 1600 quintali tra fieno, mais e frumento, tutti destinati all'alimentazione animale.

Dal 2021 l'azienda produce fieno con certificazione biologica (950 quintali su un totale di 1.710 quintali).

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 birrifico artigianale lombardo, facilitando così la creazione di una filiera corta di produzione della birra.

Anche nel 2023 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, tiglio e millefiori.

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 dalla Società presso la Cascina Sant'Alberto di Rozzano.

Nel 2023 sono state potate 10.000 piante di rosa canina, piantate nel 2022 per la produzione di bacche nel 2024.

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio 2023

Signori Azionisti,

nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, Vi proponiamo di riportare a nuovo la perdita di 6.606.352 euro.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

116° Esercizio

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2023**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione
del 22 marzo 2024)**

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

		Valori espressi in migliaia di euro	
CONTO ECONOMICO	Note	31 dic 2023	31 dic 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	15.305	159.679
Altri ricavi e proventi	3	953	972
Variazione delle rimanenze	4	1.035	(86.517)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(349)	(290)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(1.182)	(8.436)
Altri costi per servizi	7	(6.960)	(8.811)
Costi per godimento beni di terzi	8	(54)	(82)
Costi per il personale	9	(3.112)	(3.262)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(4.622)	(4.541)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(18)	(2.072)
Altri costi operativi	12	(2.943)	(5.561)
RISULTATO OPERATIVO		(1.947)	41.079
Utili/(perdite) da partecipazioni	13	5.294	750
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(1.419)	(753)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(5.643)	(4.378)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(3.715)	36.698
Imposte dell'esercizio	16	(302)	(7.610)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ		(4.017)	29.088
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ CESSATE	17	2.274	77
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(1.743)	29.165
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(1.698)	29.148
Azionisti terzi		(45)	17
Utile (perdita) per azione	18		
Base		(0,002)	0,037
Diluito		(0,002)	0,037

(*) 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. 2023	31 dic. 2022
Utile / (perdita) dell'esercizio		(1.743)	29.165
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		70	3.568
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	34	70	3.568
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		15	164
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	34	15	164
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		85	3.732
Totale Utili / (perdite) complessivi		(1.658)	32.897
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(1.613)	32.880
Azionisti terzi		(45)	17

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	31 dic 2023	31 dic 2022
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	19	13.936	17.792
Investimenti immobiliari	20	93.939	99.389
Attività immateriali	21	569	592
Partecipazioni	22-23-24	52.778	53.143
Crediti verso società correlate	25	5.500	6.549
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	2.229	2.947
Attività per imposte anticipate	27	1.328	1.331
TOTALE		170.279	181.743
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	40.748	40.379
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	2.284	2.719
Crediti verso società correlate	31	6.805	8.592
Altri crediti ed attività correnti	32	2.836	3.470
Disponibilità liquide	33	6.659	14.960
TOTALE		59.349	70.137
TOTALE ATTIVITA'		229.628	251.880

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	31 dic 2023	31 dic 2022
PATRIMONIO NETTO	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(6.939)	(36.590)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(289)	129
Utile (perdita) dell'esercizio		(1.698)	29.148
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		104.861	106.474
Capitale e riserve di terzi	35	(122)	155
PATRIMONIO NETTO		104.739	106.629
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	38.494	35.155
Passività da leasing	38	35.454	42.011
Fondo rischi ed oneri	39	5.972	4.435
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.329	1.397
Passività per imposte differite	41	467	502
Altre passività non correnti	42	4.370	4.146
TOTALE		86.086	87.646
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	5.623	6.782
Passività da leasing	38	3.530	3.041
Debiti commerciali	44	20.885	22.952
Debiti tributari	45	678	5.012
Debiti verso società correlate	46	3.748	14.853
Altri debiti e passività correnti	47	4.339	4.965
TOTALE		38.803	57.605
TOTALE PASSIVITA'		124.889	145.251
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		229.628	251.880

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

	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

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2022	114.515	(728)	(7.442)	129	106.474	155	106.629
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(1.698)	85	(1.613)	(45)	(1.658)
Altre variazioni	0		503	(503)	0	(232)	(232)
Saldo al 31 dicembre 2023	114.515	(728)	(8.637)	(289)	104.861	(122)	104.739

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2023	31 dic. 2022
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(1.743)	29.165
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	(5.294)	(750)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	1.419	753
Oneri finanziari	15	6.674	6.700
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(864)	(2.204)
Imposte sul reddito	16	302	7.631
Ammortamenti e svalutazioni	10	4.956	4.942
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	3-7-12	1.250	(136)
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze	4	(938)	1.313
Plusvalenza da cessione partecipazioni	17	(2.398)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		569	137.612
Decremento (incremento) delle attività correnti		(2.895)	52
Incremento (decremento) delle passività correnti		(3.990)	(5.102)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		618	130
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.334)	180.106
Oneri finanziari corrisposti		(5.111)	(6.067)
Imposte sul reddito corrisposte		(8.370)	(137)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(15.815)	173.902
- di cui da attività cessate	52	1.110	688
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(1.610)	(462)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		8.943	(23.600)
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		(702)	483
Incasso dividendi		793	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		7.424	(23.579)
- di cui da attività cessate	52	3.664	(14)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		9.925	4.748
Rimborso debiti verso banche		(6.510)	(144.904)
Rimborso passività da leasing		(3.325)	(1.761)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		0	0
Acquisto azioni proprie		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		90	(141.917)
- di cui da attività cessate	52	(384)	(504)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(8.301)	8.406
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		14.960	6.554
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		6.659	14.960

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. 2023	di cui parti correlate	31 dic. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.305	248	159.679	243
Altri ricavi e proventi	953	11	972	7
Variazione delle rimanenze	1.035	0	(86.517)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(349)	(8)	(290)	(6)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.182)	0	(8.436)	0
Altri costi per servizi	(6.960)	(2.589)	(8.811)	(2.600)
Costi per godimento beni di terzi	(54)	(13)	(82)	(42)
Costi per il personale	(3.112)	(765)	(3.262)	(750)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.622)	0	(4.541)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	(2.072)	0
Altri costi operativi	(2.943)	(1)	(5.561)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(1.947)	(3.117)	41.079	(3.149)
Risultato da partecipazioni	5.294	5.294	750	750
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(1.419)	(1.419)	(753)	(753)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.643)	280	(4.378)	184
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.715)	1.038	36.698	(2.968)
Imposte dell'esercizio	(302)	0	(7.610)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.017)	1.038	29.088	(2.968)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	2.274	(295)	77	(1.823)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.743)	743	29.165	(4.791)

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, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

Per buona parte dell'anno il Gruppo ha svolto inoltre attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia, ceduta a terzi il 16 novembre 2023.

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 2023 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 delle risultanze dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dal piano finanziario ivi menzionato, dei risultati operativi e finanziari ad oggi conseguiti e delle disponibilità liquide esistenti, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Brioschi per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2024.

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 utilizzati nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 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, il Gruppo 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.

Si precisa che i dati di Conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 presentati ai fini comparativi differiscono da quelli pubblicati al 31 dicembre 2022 per effetto di alcune riclassifiche che si sono rese necessarie a seguito della sopracitata cessione a terzi della partecipazione nella società controllata Milanofiori Energia, che ha determinato la cessazione dell'operatività nel settore operativo di produzione e vendita di energia. Conseguentemente, i costi ed i ricavi del settore operativo al netto dei relativi effetti fiscali, sia per l'esercizio in esame che per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sono stati esposti sinteticamente in un'unica voce di Conto economico denominata "Utile/(Perdita) da attività cessate" coerentemente con il principio contabile internazionale IFRS 5.

La riconciliazione tra il Conto economico relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, incluso a fini comparativi nel presente bilancio consolidato, e il Conto economico relativo allo stesso esercizio pubblicato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, è esposta nell'allegato 2.

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 2023.

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.

Il dettaglio delle società controllate al 31 dicembre 2023, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

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
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	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 Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	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

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. 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 ai servizi alberghieri e, in misura minore, a servizi di consulenza e servizi di gestione dei parcheggi di Milanofori 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 ed 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 6,10% 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 7,50%.

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 2023 la capitalizzazione di mercato della Capogruppo 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 attribuibile 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 (in particolare in Ucraina e Medio-Oriente) 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.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2023

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 1 gennaio 2023, si segnala quanto riportato nel seguito.

- *“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 alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.
- *“Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”*: le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'unione europea al 31 dicembre 2023, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal gruppo al 31 dicembre 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati omologati all'Unione Europea ma non sono ancora obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2023:

- 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”* e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”*. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo

termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- 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.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'unione europea al 31 dicembre 2023

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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*”. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability*”. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

Comparabilità dei dati

Nel mese di novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione nella società controllata Milanofiori Energia, cessando conseguentemente di operare nel settore operativo di produzione e vendita di energia. Pertanto, il conto economico è stato opportunamente riclassificato al fine di accorpate sinteticamente nella voce “Utile/(perdita) da attività cessate” il risultato economico delle attività cedute. Per una analisi di dettaglio dei principali effetti economici, patrimoniali e finanziari della cessione, si rinvia a quanto riportato nella Nota 52.

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
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	31/07/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	2.819	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
TOTALE		6.609		

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	10.314	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	2.825	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al II° trimestre 2023
Milanofiori 2000 srl	Agenzia delle Entrate	4.541	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al I° trimestre 2023
	Agenzia delle Entrate	927	09/11/2023	Credito di imposta per le imprese non energivore ex artt 3 e 4 DL 21/2022 e successivi relativo al II° trimestre 2023
TOTALE		18.607		

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 15.305 migliaia di euro (159.679 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.132	133.883
	1.132	133.883
Affitti attivi		
- a terzi	8.503	11.708
	8.503	11.708
Prestazioni di servizi		
- a terzi	5.422	4.154
- a correlate	248	243
	5.670	4.397
Altri ricavi		
- a terzi	0	9.691
	0	9.691
TOTALE	15.305	159.679

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nell'esercizio si riferiscono alla vendita di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna ed alla cessione di un'unità immobiliare e quattro posti auto a Milanofiori Nord ad Assago. Nel periodo comparativo la voce si riferiva principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

Le cessioni di immobili merce hanno generato complessivamente un margine positivo di 30 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (positivo per 43.204 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 8.503 migliaia di euro (11.708 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro			
Società	31 dic. 2023	31 dic. 2022	Località
Milanofiori 2000	7.231	6.320	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	657	656	Latina
Maimai	600	557	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	15	15	Assago (MI)
Milanofiori Sviluppo	0	4.160	Assago (MI)

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

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

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

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

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

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

- per 4.917 migliaia di euro (3.666 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a servizi alberghieri prestati dalla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 339 migliaia di euro (288 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

L'incremento dei ricavi della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni sono principalmente conseguenza della piena ripresa dei volumi di attività post Covid-19, già registrata nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio precedente, che risultava nel suo complesso ancora penalizzato da alcune limitazioni connesse allo stato di emergenza sanitaria protrattosi fino al 31 marzo 2022.

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

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

2. Informazioni per settori operativi

Il Gruppo opera principalmente nel settore immobiliare in Italia. In particolare, l'attività di Brioschi Sviluppo Immobiliare e delle sue controllate è focalizzata sullo sviluppo integrato di grandi aree urbane mediante la progettazione e la realizzazione di complessi innovativi, tecnologicamente avanzati e di alto livello qualitativo. Il Gruppo integra questa attività a medio e lungo termine con investimenti immobiliari a reddito e con compravendite di complessi immobiliari.

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

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, dal dicembre 2018 il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni.

Fino al mese di novembre 2023 Il Gruppo è stato 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 e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

L'analisi per settori operativi riporta nel dettaglio la composizione dei risultati economici delle sole attività in continuità non includendo quelli delle attività operative cessate che sono presentati sinteticamente nell'apposita riga "Utile/(perdita) da attività cessate" del conto economico consolidato. Per maggiori dettagli si veda anche la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

La voce, che ammonta a 953 migliaia di euro (972 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), include gli effetti economici derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione operativa di una porzione dell'Edificio "U3" a Milanofiori Nord per 303 migliaia di euro e insussistenze di passività per 508 migliaia di euro principalmente relative a ravvedimenti IMU. Nel periodo comparativo la voce includeva principalmente riaddebiti di spese riferibili ai progetti di sviluppo immobiliare della controllata Milanofiori Sviluppo.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze che evidenzia complessivamente un valore positivo di 1.035 migliaia di euro (negativo per 86.517 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), include le variazioni positive riconducibili (i) ai costi capitalizzati sul valore delle rimanenze principalmente riferibili a Milanofiori Nord per 1.199 migliaia di euro e (ii) agli effetti economici derivanti dal ripristino di valore di alcuni beni immobiliari per complessivi 938 migliaia di euro, al netto della variazione negativa relativa al costo degli immobili venduti nel corso dell'esercizio per 1.090 migliaia di euro. Nel periodo comparativo la variazione era attribuibile principalmente alla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e ai lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord al netto dei costi di edificazione sostenuti nello stesso periodo.

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 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 agli effetti economici indicati 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 349 migliaia di euro (290 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce principalmente ai costi di acquisto di materiale di consumo della controllata H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 1.182 migliaia di euro (8.436 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) include i costi di edificazione e di sviluppo immobiliare sostenuti nel corso dell'esercizio relativi principalmente al comparto di Milanofiori Nord ad Assago. Nel periodo comparativo la voce includeva principalmente i costi di completamento delle edificazioni degli immobili "U1" e "U3".

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 6.960 migliaia di euro (8.811 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Prestazioni tecniche e amministrative	1.707	1.703
Emolumenti ad amministratori	953	1.004
Utenze	735	1.160
Manutenzioni	589	824
Spese condominiali e comprensoriali	319	412
Assicurazioni e fidejussioni	314	322
Commissioni d'agenzia	296	206
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	268	189
Spese di pulizia	267	222
Spese legali e notarili	266	614
Prestazioni revisioni contabili	203	199
Costi per servizi di gestione parcheggi	144	144
Spese di quotazione in borsa	141	137
Commissioni e spese bancarie	113	99
Costi per assistenza servizi informatici	72	69
Emolumenti a sindaci	67	67
Perizie	47	52
Commissioni e spese di intermediazione	32	1.039
Altri costi	427	349
TOTALE	6.960	8.811

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

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

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

La voce "Manutenzioni" si riduce principalmente per effetto di maggiori interventi manutentivi effettuati nel corso del 2022 sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

La voce "Spese condominiali e comprensoriali" si riduce principalmente a seguito della chiusura anticipata del contratto di locazione operativa relativo ad una porzione dell'edificio denominato "U3" nel comparto Milanofiori Nord ad Assago da parte della Capogruppo.

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

Il valore delle Commissioni e spese di intermediazione e delle spese legali e notarili dell'esercizio comparativo rifletteva la cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 54 migliaia di euro (82 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di macchine d'ufficio.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 3.112 migliaia di euro (3.262 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Salari e stipendi	2.234	2.270
Oneri sociali	698	707
Costi per TFR	146	213
Altri costi per il personale	34	72
TOTALE	3.112	3.262

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

Al 31 dicembre 2023 i dipendenti del Gruppo sono 49 (invariati rispetto al 31 dicembre 2022).

L'organico risulta così ripartito:

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	9	10
- impiegati	20	22
- operai	10	3
- contratti a chiamata	4	8
TOTALE	49	49

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

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 4.622 migliaia di euro (4.541 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ammortamento attività materiali	4.600	4.519
Ammortamento attività immateriali	22	22
TOTALE	4.622	4.541

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 appostazioni di bilancio.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce “Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze” ammonta a 18 migliaia di euro rispetto a 2.072 migliaia di euro dell’esercizio precedente che rifletteva i costi sostenuti dalla controllata Milanofiori Sviluppo nell’ambito del completamento delle edificazioni degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord.

12. Altri costi operativi

Ammontano a 2.943 migliaia di euro (5.561 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
IMU/TASI	1.214	1.631
Altre imposte e tasse	271	237
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	50	72
Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi	1.356	0
Altri oneri	52	3.621
TOTALE	2.943	5.561

La voce “Accantonamenti per altri costi operativi” si riferisce principalmente ad accantonamenti per possibili sopravvenienze passive derivanti dall’accertamento di alcune rendite catastali definitive.

Nell’esercizio comparativo, la voce altri oneri includeva principalmente oneri accessori alla cessione degli edifici “U1” e “U3”, originati dalla imputazione nel conto economico d’esercizio di una componente di linearizzazione degli affitti determinata in ragione degli incentivi finanziari concessi ai conduttori dei menzionati immobili.

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore positivo di 5.294 migliaia di euro (positivo per 750 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Fondo Fleurs	3.836	283
Camabo	1.455	452
Impact Invest	2	0
DueB	1	15
TOTALE	5.294	750

L'importo di 3.836 migliaia di euro relativo al Fondo Fleurs include per 2.920 migliaia di euro la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote del fondo medesimo e, per la parte residua pari a 916 migliaia di euro, l'utile derivante dalla valutazione della partecipazione secondo il metodo del patrimonio netto. Si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori informazioni.

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 1.419 migliaia di euro (negativo per 753 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Camabo	(1.338)	(705)
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(61)	(39)
Rende One	(20)	(9)
TOTALE	(1.419)	(753)

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 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.

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 5.643 migliaia di euro (4.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	0	6
- interessi attivi verso controllante	43	13
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	277	166
- proventi vari	544	2.084
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	864	2.269
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	(31)
- verso altri	(6.507)	(6.616)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(6.507)	(6.647)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(5.643)	(4.378)

La voce “Proventi vari” include gli effetti economici di un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo per 385 migliaia di euro. Nel precedente esercizio la voce includeva invece componenti positive di reddito relative alla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 1.174 migliaia di euro oltre agli effetti economici di un accordo di ridefinizione di una ulteriore posizione debitoria chirografaria della Capogruppo per 620 migliaia di euro.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 6.507 migliaia di euro (6.616 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. La voce include gli effetti economici negativi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati per 167 migliaia di euro (lo scorso esercizio positivi di 1.174 migliaia di euro come riportato sopra). Detti contratti, originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d’interesse, sono ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value*, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile.

I minori oneri finanziari consuntivati nell’anno per effetto della riduzione dell’esposizione finanziaria avvenuta a partire dal mese di agosto 2022 sono stati in buona parte neutralizzati dal maggiore costo per interessi sulla quota di debito non coperta dal rischio di variabilità di tasso.

16. Imposte dell’esercizio

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Imposte correnti	(345)	(10.323)
Imposte anticipate	(25)	864
Imposte differite	35	1.892
Imposte relative ad esercizi precedenti	33	(43)
TOTALE	(302)	(7.610)

Le imposte correnti dell’esercizio in esame sono relative interamente a IRAP.

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. 2023	31 dic. 2022
Risultato prima delle imposte	(3.715)	36.698
Onere fiscale teorico	(892)	8.808
Effetti fiscali su differenze permanenti	1.192	532
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(1.399)	(5.915)
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.089	(1.244)
(Rilevazione)/Eliminazione imposte anticipate	0	2.750
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(10)	4.931
IRAP	345	2.636
Imposte esercizi precedenti	(33)	43
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	302	7.610

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. Attività operative cessate

Il 16 novembre 2023 la Capogruppo ha ceduto l'intera quota detenuta in Milanofiori Energia, pari al 70% del capitale, a Getec Italia S.p.A. ("Getec"). Nel medesimo contesto, anche Amafin S.p.A., proprietaria del restante 30% del capitale ha ceduto a Getec la propria quota.

Milanofiori Energia è proprietaria di un impianto di cogenerazione e della connessa rete di teleriscaldamento privata al servizio del quartiere Milanofiori Nord ad Assago. Con la cessione di Milanofiori Energia, il Gruppo ha pertanto cessato l'attività di produzione e vendita di energia.

Il dettaglio delle attività e delle passività cedute e il calcolo dell'utile (perdita) d'esercizio sono riportati alla nota "Cessione di società partecipate". I risultati delle attività operative cessate sino alla data di deconsolidamento convenzionalmente stabilita al 31 ottobre 2023, che sono state incluse nell'utile dell'esercizio, sono i seguenti (importi in migliaia di euro):

	31 ott. 2023	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.426	2.955
Altri ricavi e proventi	2	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.013)	(2.476)
Altri costi per servizi	(13)	150
Costi per godimento beni di terzi	(3)	0
Ammortamenti e svalutazioni	(334)	(401)
Altri costi operativi	(11)	(12)
Risultato operativo	54	216
Proventi (oneri) finanziari netti	(167)	(118)
Imposte sul reddito	(1)	(21)
Risultato netto	(114)	77
Plusvalenza netta da cessione attività cessate	2.398	
Imposte sulla plusvalenza da cessione	(10)	
Utile (perdita) da attività cessate	2.274	77
di cui di pertinenza del Gruppo	2.308	54
di cui di pertinenza delle minoranze	(34)	23

18. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(1.697.515)	29.147.512
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(1.697.515)</u>	<u>29.147.512</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	(0,002)	0,037
- Diluito	(0,002)	0,037

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

19. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 13.936 migliaia di euro (17.792 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2022	19.020	13.669	2.985	35.674
Incrementi	746	24	150	920
Decrementi	(420)	0	(13)	(433)
Variazione area di consolidamento	(2.621)	(6.215)	0	(8.836)
Al 31 dicembre 2023	16.725	7.478	3.122	27.325
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(4.984)	(10.647)	(2.251)	(17.882)
Incrementi	(467)	(880)	(226)	(1.573)
Decrementi	420	0	5	425
Variazione area di consolidamento	607	5.034	0	5.641
Al 31 dicembre 2023	(4.424)	(6.493)	(2.472)	(13.389)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	14.036	3.022	734	17.792
Al 31 dicembre 2023	12.301	985	650	13.936

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 11.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

I decrementi per variazione dell'area di consolidamento per un valore netto contabile di 3.195 migliaia di euro (8.836 migliaia di euro al netto dei relativi fondi ammortamento di 5.641 migliaia di euro), derivano dalla cessione di Milanofiori Energia avvenuta nel mese di novembre 2023.

Gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso contabilizzato a seguito del rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa di Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity. I decrementi dell'anno si riferiscono dunque all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo al precedente contratto di locazione e del relativo fondo ammortamento.

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, 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.

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 2022	15.796	6.030	3.640	25.466
Incrementi	729	14	18	761
Decrementi	(420)	0	0	(420)
Al 31 dicembre 2023	16.105	6.044	3.658	25.807
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(3.920)	(5.259)	(3.117)	(12.296)
Incrementi	(375)	(435)	(162)	(972)
Decrementi	420	0	0	420
Al 31 dicembre 2023	(3.875)	(5.694)	(3.279)	(12.848)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	11.876	771	523	13.170
Al 31 dicembre 2023	12.230	350	379	12.959

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.

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

20. Investimenti immobiliari

Ammontano a 93.939 migliaia di euro (99.389 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 31 dicembre 2022	125.602	21.200	146.802
Incrementi	1.187	275	1.462
Decrementi	(4.437)	0	(4.437)
Al 31 dicembre 2023	122.352	21.475	143.827
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2022	(28.261)	(19.042)	(47.303)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.111)	(1.250)	(3.361)
Decrementi	886		886
Al 31 dicembre 2023	(29.486)	(20.292)	(49.778)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2022	(110)	0	(110)
Svalutazioni / Ripristini di valore	0	0	0
Al 31 dicembre 2023	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2022	97.231	2.158	99.389
Al 31 dicembre 2023	92.756	1.183	93.939

La composizione della voce in oggetto al 31 dicembre 2023 è riportata nell'Allegato 1. Gli incrementi fanno riferimento principalmente ad attività di ristrutturazione straordinaria relative alla controllata Maimai.

I decrementi si riferiscono all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ad una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della Capogruppo del relativo contratto di locazione.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 31 dicembre 2023, detenuto dalla controllata L'Orologio e occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione 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 29.778 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (27.365 migliaia di euro);
- (ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.413 migliaia di euro).

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti COLLIERS, YARD e KROLL, al 31 dicembre 2023 il valore di mercato complessivo degli investimenti immobiliari, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 128 milioni di euro a fronte di un valore di carico alla stessa data di 93,9 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 a Milanofiori Nord (Assago)	29.670	3.249	11%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	48.261	4.617	10%
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.447	654	15% (***)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.639	616	8%

(*) *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 ricomercializzazione*

21. Attività immateriali

Ammontano a 569 migliaia di euro (592 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e si riferiscono per 520 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto. La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2022	Incres. (decrem.)	31 dic. 2023	31 dic. 2022	Incrementi	31 dic. 2023	31 dic. 2022	31 dic. 2023
Concessioni	1.006		1.006	(456)	(14)	(470)	550	536
Software	313	(15)	298	(278)	(6)	(284)	35	14
Altre imm. Immateriali	59	14	73	(52)	(2)	(54)	7	19
Totale	1.378	(1)	1.377	(786)	(22)	(808)	592	569

22. Partecipazioni in imprese collegate

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

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

A livello di bilancio consolidato, gli effetti economici derivanti dalla cessione sono positivi per 2.920 migliaia di euro in quanto con tale operazione il Gruppo ha realizzato verso terzi, e dunque riflesso nel conto economico consolidato, una quota del margine operativo originatosi e sospeso nel corso del precedente esercizio dalla cessione al Fondo Fleurs degli immobili "U1" e "U3".

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

	Valore al		Variazioni	Valori espressi in migliaia di euro % di possesso	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022		31 dic. 2023	31 dic. 2022
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(2.168)	(3.623)	1.455		
	<u>44.428</u>	<u>42.973</u>	<u>1.455</u>		
Fondo Fleurs					
- Costo	7.793	9.677	(1.884)	22%	28%
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	405	283	122		
	<u>8.198</u>	<u>9.960</u>	<u>(1.762)</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>52.626</u>	<u>52.933</u>	<u>(307)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 31 dicembre 2023 è di seguito esposto:

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

(*) Trattasi di Fondo comune di investimento immobiliare chiuso.

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. 2023	31 dic. 2022
Attività non correnti	102.124	96.760
Attività correnti	9	6
Passività	(11.462)	(9.065)
Totale netto attività	90.671	87.701
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	44.429	42.973
Utile (perdita) netto	2.970	922
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	1.455	452

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono al bilancio redatto dagli amministratori al 31 dicembre 2023 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. Per ulteriori dettagli relativi ad Infracin, si faccia riferimento alla relazione sulla gestione.

Al 31 dicembre 2023 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 48,6 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 8,8 milioni di euro.

Fondo Fleurs

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023 (*)	31 dic. 2022 (*)
Attività non correnti	178.000	191.700
Attività correnti	10.287	26.747
Passività non correnti	(115.767)	(130.737)
Passività correnti	(2.868)	(4.897)
Totale netto attività fondo immobiliare	69.652	82.813
Pro quota attribuibile al Gruppo	15.372	23.349
Rettifiche per adeguamento consolidato sintetico	(7.174)	(13.389)
Costo di acquisto rettificato	8.198	9.960
Utile (perdita) netto	4.100	(1.272)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	916	(359)

(*) 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 alle chiusure al 31 dicembre 2022 e 31 dicembre 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

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 2023 il NAV della partecipazione del Gruppo Brioschi nel 22,071% di Fleurs è pari a 15,4 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 7,2 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 62 migliaia di euro (67 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 31 dicembre 2023 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di Euro

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

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

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. 2023 (*)	31 dic. 2022
Attività non correnti	9.800	9.800
Attività correnti	7.376	7.343
Passività non correnti	(30.897)	(30.507)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(13.721)	(13.364)
Ricavi	0	0
Costi	(357)	(3.159)
Utile (perdita) netto	(357)	(3.159)

(*) 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:

RAGIONE SOCIALE	Valori espressi in migliaia di euro			
	Attivo	Patrimonio Netto	Ricavi	Utile (perdita)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liq.	3.364	(960)	7	(195)
DueB srl	1.222	57	1.269	12

24. Altre Partecipazioni

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

25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.500 migliaia di euro (6.549 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2023	31 dic 2022
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	9.669 (4.169)	9.070 (2.521)
TOTALE	5.500	6.549

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

- per 3.199 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.301 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione.

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 4.169 migliaia di euro (2.521 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, tenendo altresì in considerazione i valori ed i tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

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

26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.229 migliaia di euro (2.947 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic 2023	31 dic 2022
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	355	358
Crediti commerciali	1.736	2.454
Depositi cauzionali	40	40
Altri crediti	98	95
TOTALE	2.229	2.947

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.736 migliaia di euro (2.454 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 22 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (22 migliaia di euro).

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

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.328 migliaia di euro (1.331 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze

tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 15.481 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.050 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (64.504 migliaia di euro);
- per 431 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative ad alcune società controllate (1.797 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 40.748 migliaia di euro (40.379 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) di cui 40.741 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 31 dicembre 2023 è riportato nell'Allegato 1.

Al 31 dicembre 2023 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 40,7 milioni di euro.

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

- un incremento di 938 migliaia di euro relativo al rilascio di svalutazioni immobiliari pregresse a seguito dell'adeguamento del valore dei beni immobiliari al valore di mercato;
- un incremento di 722 migliaia di euro per costi capitalizzati sui beni immobiliari di proprietà delle controllate Lenta Ginestra, Milanofiori Sviluppo e Milanofiori 2000 (1.199 migliaia di euro di produzione dell'esercizio al netto di 477 migliaia di euro di chiusure di fatture da ricevere di esercizi precedenti);
- un decremento di 508 migliaia di euro dovuto alla cessione di due unità immobiliari e dieci posti auto a Cagliari di proprietà della controllata S'Isca Manna (941 migliaia di euro al netto di 433 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 480 migliaia di euro dovuto alla cessione 4 posti auto e un appartamento a Milanofiori Nord di proprietà della controllata Milanofiori 2000 (512 migliaia di euro al netto di 32 migliaia di euro di utilizzo del fondo svalutazione rimanenze);
- un decremento di 204 migliaia di euro per riclassifiche di costi capitalizzati a investimenti immobiliari;
- un decremento di 102 migliaia di euro dovuto alla cessione di una porzione del terreno situato a Monza nell'area denominata "Cascinazza" di proprietà della controllata Lenta Ginestra.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.710 migliaia di euro (45.113 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2022	45.113
Svalutazioni	44
Rilasci	(982)
Utilizzi	(465)
Saldo al 31 dicembre 2023	43.710

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 2022) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 2.284 migliaia di euro (2.719 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 26.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.862 migliaia di euro (1.937 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), la cui movimentazione è di seguito esposta:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2022	1.937
Svalutazioni (rilasci) per rischi e perdite su crediti	50
Utilizzi	(125)
Saldo al 31 dicembre 2023	1.862

31. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic 2023	31 dic 2022
Crediti verso controllanti	5.982	7.944
Crediti verso collegate	303	187
Crediti verso consociate	520	461
TOTALE	6.805	8.592

I crediti verso controllanti ammontano a 5.982 migliaia di euro (7.944 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 1.359 migliaia di euro (4.647 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 4.510 migliaia di euro (2.366 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui partecipano Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate.

Nell'esercizio precedente la Capogruppo vantava crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi per 544 migliaia di euro.

I crediti verso consociate ammontano a 520 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 2.836 migliaia di euro (3.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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 relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;

- per 280 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia, le cui tempistiche di esigibilità sono previste per il mese di dicembre 2025;
- per 290 migliaia di euro relativi a depositi cauzionali;
- per la parte residua principalmente a crediti verso l'erario (274 migliaia di euro), ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 87 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (42 migliaia di euro).

Il decremento della voce rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente attribuibile ai depositi cauzionali di Milanofiori Energia, società ceduta nel corso dell'esercizio.

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 6.659 migliaia di euro (14.960 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Depositi bancari	6.607	14.910
Denaro e valori in cassa	52	50
TOTALE	6.659	14.960

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

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

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

Al 31 dicembre 2023, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro, in linea con i dati al 31 dicembre 2022.

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 6.939 migliaia di euro (negativo per 36.590 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2022 (29.148 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 289 migliaia di euro (positivo per 129 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sui derivati di Milanofiori 2000 (*Interest rate swap*), che evidenziano un valore negativo pari a 561 migliaia di euro. Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 272 migliaia di euro (positivo per 257 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 122 migliaia di euro (positivo per 155 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza della controllata Sa Tanca Manna.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è riferibile alle quote di competenza dei soci di minoranza di Milanofiori Energia, società ceduta nel corso dell'esercizio.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 38.494 migliaia di euro (35.155 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Al netto dei rimborsi delle quote di capitale sostenuti nell'esercizio e dell'uscita dal perimetro di consolidamento di Milanofiori Energia, l'incremento della voce è principalmente dovuto all'ottenimento da parte della controllata Milanofiori Sviluppo di una linea di finanziamento ipotecario a medio-lungo termine dell'importo di 10.000 migliaia di euro, con scadenza finale il 31 gennaio 2026 finalizzata all'acquisto della capacità edificatoria residua detenuta dalla società consociata Milanofiori 2000 nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord.

Al 31 dicembre 2023 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 25.806 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie nel mese di agosto 2022 al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa.
Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 1.300 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024, 3.846 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 21.960 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 9.804 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 2023 di 8.838 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 31 dicembre 2023 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Al 31 dicembre 2023 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di *fair value* a conto economico;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.
- per 9.745 migliaia di euro al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso dell'esercizio da Milanofiori Sviluppo.
Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
 - rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
 - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
 - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
 - scadenza: 2026.
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
 - Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("Loan To Value") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri risultano rispettati.
 - L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.
- per 2.943 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della Capogruppo.

Nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 è stata definita una posizione debitoria chirografaria di 3.117 migliaia di euro con il pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2.850 migliaia di euro. Gli effetti economici derivanti da questa definizione sono positivi per 385 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali. Inoltre, come previsto dalla ridefinizione di un'ulteriore posizione debitoria chirografaria sottoscritta dalla Capogruppo a fine 2022, in data 31 gennaio 2023 la stessa ha rimborsato l'ultima rata di 1.350 migliaia di euro ad estinzione della posizione. Si evidenzia che gli effetti economici derivanti da questa definizione, positivi per 620 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono già stati riflessi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:

 - rimborso: 3.324 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2024, 2.906 migliaia di euro nell'esercizio 2025 e 37 migliaia di euro nell'esercizio 2026 in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; Si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
 - scadenza: 2025 / 2026;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

A livello complessivo al 31 dicembre 2023 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 159.000 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 di sviluppo a Rozzano)	44.428	3.324	2.943	6.267	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.413	566	2.740	3.306	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord, Assago	8.591	335	9.745	10.080	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.198						
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	48.261	1.271	25.806	27.077	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord, Assago	2.306						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord, Assago	39.302	2.652	31.748	34.400	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.639	693	0	693	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 2023 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2023	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	6.659	14.960
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	575
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	6.676	15.535
E. Debito finanziario corrente	0	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	9.153	9.821
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	9.153	9.823
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	2.477	(5.712)
I. Debito finanziario non corrente	73.948	77.166
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	902	735
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	74.850	77.901
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	77.327	72.189
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	75.464	71.164
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	0	(558)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.880	1.600
M. Indebitamento finanziario netto	77.327	72.189

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono disponibilità liquide vincolate per 261 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. 2022	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2023
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	41.937	3.415	0	0	(1.235)	44.117
Passività da Leasing	38	45.052	(3.325)	0	0	(2.743)	38.984
Altre passività finanziarie	42-46	735	0	0	167	0	902
TOTALE		87.724	90	0	167	(3.978)	84.003

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un flusso di cassa netto di 90 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario.

Le "Altre variazioni", relativamente ai "Debiti verso banche", si riferiscono per 1.200 migliaia di euro al mutuo ipotecario di Milanofiori Energia società ceduta nel corso dell'esercizio. Si rimanda alla nota 52 per maggiori dettagli.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da leasing", sono principalmente attribuibili a:

- un decremento di 3.586 migliaia di euro all'eliminazione contabile della passività relativa alla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della Capogruppo del relativo contratto di locazione.
- un incremento di 761 migliaia di euro alla passività derivante dal rinnovo del contratto locazione da parte della consociata Varsity della sede operativa di Milano.

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

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 38.984 migliaia di euro (45.052 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 35.454 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 19.267 migliaia di euro);
- 3.530 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 34.400 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago;

Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 31 dicembre 2023 di 17.640 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 31 dicembre 2023 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di fair value a conto economico;

- per 3.306 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della Capogruppo relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La

scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;

- per 744 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 2029. Detto contratto, scaduto al 31 dicembre 2023, è stato rinnovato per ulteriori 6 anni. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 194 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 148 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 280 basis point;
- per 192 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 5.972 migliaia di euro (4.435 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2022	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2023
Fondo per rischi e contenziosi in essere	182	0	(156)	26
Altri fondi	4.253	1.943	(250)	5.946
TOTALE	4.435	1.943	(406)	5.972

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

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. L'incremento dell'esercizio è principalmente relativo ad accantonamenti straordinari per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.329 migliaia di euro (1.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2023.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del 2023 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2022	1.397
Accantonamenti	146
Oneri Finanziari	43
(Utili)/Perdite attuariali	(20)
TFR trasferito e utilizzato	(237)
Saldo al 31 dicembre 2023	1.329

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	2023	2022
Tasso annuo di attualizzazione	3,17%	3,77%
Incremento del costo della vita	2,00%	2,30%
Tasso annuo di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

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%	(5)
Tasso di inflazione + 0,25%	15
Tasso di inflazione - 0,25%	(15)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(21)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	22

- 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)	98
Duration del piano medio	6,9

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	127
2	131
3	100
4	89
5	247

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 467 migliaia di euro (502 migliaia di euro del 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze ed a imposte differite iscritte da alcune controllate sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 4.370 migliaia di euro (4.146 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 2.024 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (1.923 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 1.281 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 902 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (735 migliaia di euro al 31 dicembre 2022);
- per 163 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (209 al 31 dicembre 2022) principalmente riconducibili alla Capogruppo.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a *fair value* dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000. L'incremento è riconducibile all'andamento dei tassi di interesse a medio lungo termine la cui riduzione ha più che compensato l'aumento dei tassi di interesse a breve. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico dell'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accesi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 5.623 migliaia di euro (6.782 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione e alla Nota 36, a seguito di ridefinizioni di alcune posizioni debitorie chirografarie, sottoscritte con le rispettive controparti bancarie a partire da ottobre 2022 a gennaio 2023, la Capogruppo ha rimborsato nel corso dell'anno 2023 complessivi 4.200 migliaia di euro ad estinzione delle posizioni chirografarie stesse. Il 31 gennaio 2023 la Capogruppo ha inoltre rimborsato 500 migliaia di euro ad estinzione finale del finanziamento ipotecario di liquidità erogato da Solution Bank per complessivi 5.000 migliaia di euro (di cui 4.500 migliaia di euro già rimborsati nel mese di agosto 2022) e garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina.

La composizione della voce si riferisce:

- Per 3.324 migliaia di euro (4.610 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo;
- per 1.271 migliaia di euro (479 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 693 migliaia di euro (660 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del mutuo ipotecario 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;
- per 335 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2022) alla quota a breve del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, sottoscritto nel corso dell'esercizio da Milanofiori Sviluppo.

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 20.885 migliaia di euro (22.952 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono originati prevalentemente da debiti per forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che i tempi di realizzo non sono al momento individuabili.

Al 31 dicembre 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 2.440 migliaia di euro (216 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del

presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 31 dicembre 2023 ammontano a 845 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

45. Debiti tributari

Ammontano a 678 migliaia di euro (5.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 334 migliaia di euro (2.571 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per IRAP;
- per 213 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 109 migliaia di euro (2.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per imposte sugli immobili principalmente relativi ad IMU 2021 e 2022 di cui 76 migliaia di euro relativi a debiti scaduti;
- per 22 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 6 migliaia di euro scaduti.

46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 3.748 migliaia di euro (14.853 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Debiti verso controllanti	2.132	13.294
Debiti verso collegate e joint venture	1.037	1.197
Debiti verso consociate	579	362
TOTALE	3.748	14.853

I debiti verso controllanti ammontano a 2.132 migliaia di euro e si riferiscono per 1.450 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale (12.334 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi. La variazione nei debiti derivanti dal consolidato fiscale deve essere letta congiuntamente con quanto riportato alla Nota 31.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.037 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2022) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 579 migliaia di euro e si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 4.339 migliaia di euro (4.965 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 786 migliaia di euro (1.104 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;

- per 609 migliaia di euro (749 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 466 migliaia di euro (433 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti per spese comprensoriali e condominiali principalmente relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 371 migliaia di euro (377 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 250 migliaia di euro (261 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 95 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

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 2023 e al 31 dicembre 2022.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	5.993	90	0	6.083	24-25-26
Crediti commerciali	4.540	0	0	4.540	26-30-31
Attività finanziarie correnti	9.121	17	0	9.138	29-31-32
Disponibilità liquide	6.659	0	0	6.659	33
Totale	26.313	107	0	26.420	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	
Debiti verso banche M/LT	38.494	0	0	38.494	36
Passività da leasing M/LT	35.454	0	0	35.454	38
Altre passività finanziarie M/LT	0	902	0	902	42
Debiti verso banche BT	5.623	0	0	5.623	43
Passività da leasing	3.530	0	0	3.530	38
Debiti verso fornitori	20.885	0	0	20.885	44
Altre passività finanziarie	3.748	0	0	3.748	46
Totale	107.734	902	0	108.636	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	
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	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	
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	

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

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

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2023	Da interessi	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	
Fair Value rilevato a conto economico separato	479	(167)	0	312	15
Fair Value rilevato a conto economico complessivo	0	(70)	70	0	15-34
Passività al costo ammortizzato	(6.270)	385	0	(5.885)	15
Totale	(5.791)	148	70	(5.573)	

Proventi e oneri generati da strumenti finanziari - esercizio 2022	Da interessi	Valori espressi in migliaia di euro			NOTE
		Da variazione di fair value rilevata a conto economico	Da variazione di fair value rilevata a patrimonio netto	Totale	
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)	

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 2023 e al 31 dicembre 2022, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2023				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(902)	0	(902)
Totale	0	(902)	90	(812)
<hr/>				
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2022				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	143	143
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(735)	0	(735)
Totale	0	(735)	143	(592)

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

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 - 2023	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale flussi di cassa	Note
Debiti verso banche	44.117	8.774	35.457	10.791	55.022	36-43
Debiti verso altri finanziatori	902	0	902	0	902	42
Passività da leasing	38.984	4.967	20.424	20.235	45.626	38
Debiti verso fornitori	20.885	20.885	0	0	20.885	44
Altre passività finanziarie	3.748	3.748	0	0	3.748	46
Totale	108.636	38.374	56.783	31.026	126.183	

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	

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 2023 e al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Note
Debiti verso banche	44.117	5.623	28.690	9.804	36-43
Debiti verso altri finanziatori	902	0	902	0	42
Passività da leasing	38.984	3.530	16.187	19.267	38
Debiti verso fornitori	20.885	20.885	0	0	44
Altre passività finanziarie	3.748	3.748	0	0	46
Totale	108.636	33.786	45.779	29.071	

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	

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.

Anni	Risultato economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2023	(21)	56	0	0	(21)	56
2022	(443)	442	171	(176)	(272)	266

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 2023 ed al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre (*)		
		<i>Crediti</i>			
Crediti commerciali	2.804	996	518	1.514	1.862
Crediti commerciali a M/L T	1.736	0	0	0	22
Totale	4.540	996	518	1.514	1.884
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	5.993				
Attività finanziarie correnti	9.121				
Disponibilità liquide	6.659				
Totale	26.313				

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

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				

(*) 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 1.928 migliaia di euro (4.416 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 1.871 migliaia di euro (4.092 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 57 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 24.488 migliaia di euro (26.302 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), di cui 17.126 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023 e si riferiscono all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord.

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

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 2023 e 2022 sono di seguito riportati:

Conto economico

	31 dic. 2023	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate				
		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	15.305	132	0	116	248	2%
Altri ricavi e proventi	953	0	7	4	11	1%
Variazioni delle rimanenze	1.035	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(349)	0	0	(8)	(8)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.182)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(6.960)	(418)	(724)	(1.447)	(2.589)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(54)	(13)	0	0	(13)	24%
Costi per il personale	(3.112)	0	0	(765)	(765)	25%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.622)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(2.943)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(1.947)	(299)	(717)	(2.101)	(3.117)	160%
Risultato da partecipazioni	5.294	0	5.294	0	5.294	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(1.419)	0	(1.419)	0	(1.419)	100%
Proventi finanziari	864	43	277	2	322	37%
Oneri finanziari	(6.507)	0	0	(42)	(42)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(3.715)	(256)	3.435	(2.141)	1.038	-28%
Imposte dell'esercizio	(302)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.017)	(256)	3.435	(2.141)	1.038	-26%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	2.274	(1)	0	(294)	(295)	-13%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.743)	(257)	3.435	(2.435)	743	-43%

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (988 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (724 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (418 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 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					
	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	159.679	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	(290)	0	0	(6)	(6)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(8.811)	(364)	(735)	(1.501)	(2.600)	30%
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	(4.541)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.561)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	41.079	(275)	(728)	(2.146)	(3.149)	-8%
Risultato da partecipazioni	750	0	750	0	750	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(753)	0	(753)	0	(753)	100%
Proventi finanziari	2.269	13	166	10	189	8%
Oneri finanziari	(6.647)	0	0	(5)	(5)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	36.698	(262)	(565)	(2.141)	(2.968)	-8%
Imposte dell'esercizio	(7.610)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITÀ	29.088	(262)	(565)	(2.141)	(2.968)	-10%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	77	(1)	0	(1.822)	(1.823)	-2368%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	29.165	(263)	(565)	(3.963)	(4.791)	-16%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2023	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	13.936	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	93.939	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	569	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	52.778	0	52.688	90	52.778	100%
Crediti verso società correlate	5.500	0	5.500	0	5.500	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.229	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.328	0	0	0	0	0%
Totale	170.279	0	58.188	90	58.278	34%
ATTIVITÀ CORRENTI						
Rimanenze	40.748	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.284	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	6.805	5.982	303	520	6.805	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.836	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	6.659	0	0	0	0	0%
Totale	59.349	5.987	303	523	6.813	11%
TOTALE ATTIVITÀ	229.628	5.987	58.491	613	65.091	28%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	31 dic. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITÀ						
ATTIVITÀ 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%
ATTIVITÀ 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 ATTIVITÀ	251.880	7.949	59.736	634	68.319	27%

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
PASSIVITÀ						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(6.939)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(289)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.698)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.861	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(122)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	104.739	0	0	0	0	0%
PASSIVITÀ NON CORRENTI						
Debiti verso banche	38.494	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.454	0	0	655	655	2%
Fondi rischi ed oneri	5.972	0	2.951	0	2.951	49%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.329	0	0	406	406	31%
Passività per imposte differite	467	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.370	0	0	0	0	0%
Totale	86.086	0	2.951	1.061	4.012	5%
PASSIVITÀ CORRENTI						
Debiti verso banche	5.623	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.530	0	0	105	105	3%
Debiti commerciali	20.885	0	0	69	69	0%
Debiti tributari	678	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.748	2.132	1.037	579	3.748	100%
Altri debiti e passività correnti	4.339	0	0	766	766	18%
Totale	38.803	2.132	1.037	1.519	4.688	12%
TOTALE PASSIVITÀ	124.889	2.132	3.988	2.580	8.700	7%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	229.628	2.132	3.988	2.580	8.700	4%

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	
PASSIVITÀ						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%	
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%	
Riserve di risultato	(36.590)	0	0	0	0%	
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	129	0	0	0	0%	
Utile (perdita) dell'esercizio	29.148	0	0	0	0%	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.474	0	0	0	0%	
Capitale e riserve di terzi	155	0	0	0	0%	
PATRIMONIO NETTO	106.629	0	0	0	0%	
PASSIVITÀ NON CORRENTI						
Debiti verso banche	35.155	0	0	0	0%	
Passività da leasing	42.011	0	0	75	75	
Fondi rischi ed oneri	4.435	0	3.191	0	3.191	
Fondo trattamento di fine rapporto	1.397	0	0	391	391	
Passività per imposte differite	502	0	0	0	0%	
Altre passività non correnti	4.146	0	0	0	0%	
Totale	87.646	0	3.191	466	3.657	
PASSIVITÀ CORRENTI						
Debiti verso banche	6.782	0	0	0	0%	
Passività da leasing	3.041	0	0	151	151	
Debiti commerciali	22.952	0	0	606	606	
Debiti tributari	5.012	0	0	0	0%	
Altri debiti verso società correlate	14.853	13.294	1.197	362	14.853	
Altri debiti e passività correnti	4.965	0	0	1.086	1.086	
Totale	57.605	13.294	1.197	2.205	16.696	
TOTALE PASSIVITÀ	145.251	13.294	4.388	2.671	20.353	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	251.880	13.294	4.388	2.671	20.353	

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo degli esercizi 2023 e 2022:

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(15.815)	(3.599)	23%	173.902	16.208	9%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.424	5.370	72%	(23.579)	(23.117)	98%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	90	0	0%	(141.917)	0	0%

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:

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			31 dic. 2023
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersectoriali	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.422	4.919	(1.036)	15.305
Altri ricavi e proventi	935	18	0	953
Variazione delle rimanenze	1.035	0	0	1.035
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(10)	(339)	0	(349)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(1.182)	0	0	(1.182)
Altri costi per servizi	(5.315)	(1.698)	53	(6.960)
Costi per godimento beni di terzi	(19)	(1.018)	983	(54)
Costi per il personale	(2.115)	(997)	0	(3.112)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.424)	(198)	0	(4.622)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(18)	0	0	(18)
Altri costi operativi	(2.774)	(169)	0	(2.943)
RISULTATO OPERATIVO	(2.465)	518	0	(1.947)
Risultato da partecipazioni	5.294	0	0	5.294
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(1.419)	0	0	(1.419)
Proventi (oneri) finanziari netti	(5.622)	(21)	0	(5.643)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(4.212)	497	0	(3.715)
Imposte dell'esercizio				(302)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ				(4.017)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ CESSATE				2.274
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO				(1.743)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersettoriali	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	156.792	3.679	(792)	159.679
Altri ricavi e proventi	892	80	0	972
Variazione delle rimanenze	(86.517)	0	0	(86.517)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(11)	(279)	0	(290)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	0	(8.436)
Altri costi per servizi	(7.371)	(1.483)	43	(8.811)
Costi per godimento beni di terzi	(62)	(769)	749	(82)
Costi per il personale	(2.433)	(829)	0	(3.262)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.356)	(185)	0	(4.541)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	(2.072)
Altri costi operativi	(5.504)	(57)	0	(5.561)
RISULTATO OPERATIVO	40.922	157	0	41.079
Risultato da partecipazioni	633	0	117	750
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(753)	0	0	(753)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.211)	(166)	(1)	(4.378)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	36.591	(9)	116	36.698
Imposte dell'esercizio				(7.610)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ				29.088
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ CESSATE				77
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO				29.165

52. Cessione di società partecipate

Come indicato alla nota "Attività operative cessate", il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la propria partecipazione del 70% nella controllata Milanofiori Energia. Da un punto di vista contabile, il deconsolidamento della partecipazione è avvenuto con riferimento ai dati al 31 ottobre 2023. Le attività nette di Milanofiori Energia alla data possono essere dettagliate come segue (importi in migliaia di euro):

Attività non correnti	3.169
Crediti e altre attività correnti	789
Disponibilità liquide	978
(Debiti verso banche)	(1.200)
(Debiti verso fornitori)	(736)
(Altre passività correnti)	(2.410)
Attività nette complessive	590

Per quanto riguarda invece il margine operativo derivante dalla cessione (importi in migliaia di euro):

Attività nette di pertinenza del Gruppo	358
Corrispettivo per la cessione della partecipazione	3.166
Plusvalenza da cessione	2.808
(Costi accessori)	(410)
Plusvalenza netta da cessione	2.398

Il corrispettivo è stato integralmente pagato dall'acquirente in sede di perfezionamento dell'operazione di cessione. La plusvalenza da cessione è inclusa nell'utile dell'esercizio delle attività operative cessate (si veda nota "Utile (perdita) da attività cessate").

Per quanto attiene gli effetti finanziari riportiamo quanto segue (importi in migliaia di euro):

Corrispettivo incassato per la cessione	3.166
(Corrispettivo vincolato a garanzia)	(280)
(Costi accessori)	(410)
(Disponibilità liquide trasferite)	(978)
Flusso di cassa per la cessione della partecipazione	1.498
Incasso crediti verso le attività cessate	2.166
Flusso di cassa netto da attività cessate	3.664

Con riferimento ai flussi di cassa da attività cessate:

- l'attività operativa ha generato cassa per euro 1.110 migliaia principalmente legata al rimborso dei depositi cauzionali in essere;
- l'attività di investimento, come indicato nella tabella sopra riportata, ha generato cassa per euro 3.664 migliaia;
- l'attività di finanziamento ha, invece, assorbito cassa per euro 384 migliaia principalmente legata al rimborso delle rate dei finanziamenti dovute nei primi 10 mesi dell'anno.

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 2023	31 dic 2022
Amministratori (*)	1.739	1.752
Sindaci	77	78
Totale compensi	1.816	1.830

(*) 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 2023 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 2023
Revisione contabile e servizi di attestazione			
Deloitte & Touche S.p.A.	Capogruppo - Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	[1] [2]	109
Deloitte & Touche S.p.A.	Società controllate	[2]	94
Totale			203

[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 2023

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofoori 2000 srl	11.938	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1)	19.662
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.938				19.662
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.447	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	128.049
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 a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	7.639	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofoori 2000 srl	29.670	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofoori 2000 srl	48.261	Grandi superfici commerciali a Milanofoori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	93.939				
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.402
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 (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofoori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a 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 ad Assago	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)	
Milanofoori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofoori 2000 srl	1.920	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofoori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	35.097
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	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofoori 2000 srl	579	Box unità residenziali a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofoori Sviluppo srl	8.591	Terreno edificabile a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofoori 2000 srl	1.626	Posti auto a Milanofoori Nord (Assago)	Sviluppo	(2)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	40.741				43.499
TOTALE GENERALE	146.618				191.210

(1) Perizia al 31 dicembre 2023

(2) Perizie anni precedenti

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

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

**DETTAGLIO DELLE RICLASSIFICHE APPORTATE
AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022**

Allegato 2)

Conto economico consolidato

CONTO ECONOMICO	31/12/2022 Bilancio pubblicato [A]	Riclassifica per attività cessate [B]	31/12/2022 Bilancio incluse riclassifiche(*) [A]+[B]
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	162.634	(2.955)	159.679
Altri ricavi e proventi	972	0	972
Variazione delle rimanenze	(86.517)	0	(86.517)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(2.766)	2.476	(290)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	(8.436)
Altri costi per servizi	(8.661)	(150)	(8.811)
Costi per godimento beni di terzi	(82)	0	(82)
Costi per il personale	(3.262)	0	(3.262)
Ammortamenti e svalutazioni	(4.942)	401	(4.541)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	(2.072)
Altri costi operativi	(5.573)	12	(5.561)
RISULTATO OPERATIVO	41.295	(216)	41.079
Utili/(perdite) da partecipazioni	750	0	750
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(753)	0	(753)
Proventi (oneri) finanziari netti	(4.496)	118	(4.378)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	36.796	(98)	36.698
Imposte dell'esercizio	(7.631)	21	(7.610)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ	29.165	(77)	29.088
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITÀ CESSATE	0	77	77
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	29.165	0	29.165

(*) Dati riportati ai fini comparativi nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023

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 2023.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

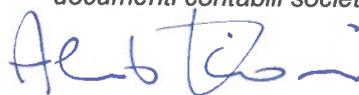
 - 2.2. la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi ed incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2024

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 (di seguito il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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: IT03049560166

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 105,9 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 52,6 milioni, e infine rimanenze immobiliari, valutate al minore tra costo e valore netto di realizzo, per un valore pari ad Euro 40,7 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 2023.

Le note 19,20,22, 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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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);• verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;• verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.
-------------------------------	--

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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 5 aprile 2024



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

116° Esercizio

**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2023**

**(Approvato dal Consiglio di
Amministrazione del 22 marzo 2024)**

BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE spa

Conto economico (*)

Valori espressi in euro			
CONTO ECONOMICO	NOTE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	1.402.321	5.274.005
Altri ricavi e proventi	2	412.860	76.500
Variazione delle rimanenze	3	(157.762)	(4.573.693)
Costi per servizi	4	(2.264.706)	(2.147.688)
Costi per godimento beni di terzi	5	(9.211)	(19.176)
Costi per il personale	6	(1.223.882)	(1.397.413)
Ammortamenti e svalutazioni	7	(498.422)	(702.018)
Altri costi operativi	8	(183.439)	(115.756)
RISULTATO OPERATIVO		(2.522.241)	(3.605.239)
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	9	(2.312.751)	(1.010.526)
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	10	(1.419.222)	(941.114)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	11	1.845.246	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	12	(3.059.081)	(722.016)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(7.468.049)	(6.278.895)
Imposte dell'esercizio	13	861.697	2.109.718
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(6.606.352)	(4.169.177)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(6.606.352)	(4.169.177)

(*) 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. 2023	31 dic. 2022
Utile / (perdita) dell'esercizio		(6.606.352)	(4.169.177)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR	24	(8.414)	89.196
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico		(8.414)	89.196
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		(8.414)	89.196
Totale Utili / (perdite) complessivi		(6.614.766)	(4.079.981)

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

ATTIVITA'	NOTE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	14	904.831	399.705
Investimenti immobiliari	15	4.504.116	8.311.325
Attività immateriali	16	2.667	1.940
Partecipazioni	17	115.202.968	117.458.654
Crediti verso società correlate	18	42.904.367	38.794.231
Altri crediti e attività finanziarie non correnti		44.013	44.013
TOTALE		163.562.962	165.009.868
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	19	1.168.786	1.326.548
Crediti commerciali	20	92.366	170.418
Crediti verso società correlate	21	6.569.393	11.923.649
Altri crediti ed attività correnti	22	2.014.057	1.735.513
Disponibilità liquide	23	3.583.311	858.169
TOTALE		13.427.913	16.014.297
TOTALE ATTIVITA'		176.990.875	181.024.165

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	NOTE	31 dic. 2023	31 dic. 2022
PATRIMONIO NETTO	24		
Capitale sociale		114.514.674	114.514.674
Azioni Proprie		(727.893)	(727.893)
Riserve di risultato		(6.548.062)	(2.378.885)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		190.400	198.814
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.606.352)	(4.169.177)
PATRIMONIO NETTO		100.822.767	107.437.533
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	25	2.942.614	6.257.037
Passività da leasing	27	3.483.431	7.442.451
Fondi per rischi ed oneri	28	3.418.153	4.141.192
Fondo trattamento di fine rapporto	29	466.789	455.793
Passività per imposte differite	30	6.115.592	5.769.571
Altre passività non correnti	31	223.330	260.159
TOTALE		16.649.909	24.326.203
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	32	3.323.827	5.122.232
Passività da leasing	27	736.019	964.385
Debiti commerciali	33	526.092	436.843
Debiti tributari	34	214.135	297.037
Debiti verso società correlate	35	52.462.591	40.049.814
Altri debiti e passività correnti	36	2.255.535	2.390.118
TOTALE		59.518.199	49.260.429
TOTALE PASSIVITA'		76.168.108	73.586.632
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		176.990.875	181.024.165

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 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

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 2022	114.515	(728)	(6.548)	199	107.438
Acquisto di azioni proprie	0	0	0	0	0
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(6.606)	(9)	(6.615)
Saldo al 31 dicembre 2023	114.515	(728)	(13.154)	190	100.823

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario (*)

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	Note	31 dic. 2023	31 dic. 2022
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.606)	(4.169)
(Ripristini) / svalutazioni nette di partecipazioni	9	2.313	1.011
(Ripristini) / svalutazioni nette di crediti finanziari	10	1.419	941
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(822)	(963)
Oneri finanziari	12	3.881	1.685
Imposte sul reddito	13	(862)	(2.110)
Ammortamenti e svalutazioni	7	498	702
Accantonamenti (rilascio) fondi		(443)	(149)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	(1.845)	0
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	158	4.574
Decremento (incremento) delle altre attività correnti		2.387	(25.363)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.467)	18.140
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		13	2.981
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.376)	(2.720)
Oneri finanziari corrisposti		(719)	(958)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.095)	(3.678)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(16)	0
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		2.529	(39)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		4.895	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		7.408	(39)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Variazione delle passività finanziarie		(5.995)	(15.021)
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		3.407	17.668
Variazione delle altre passività finanziarie		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(2.588)	2.647
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		2.725	(1.070)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		858	1.928
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		3.583	858

(*) 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. 2023	di cui parti correlate	31 dic. 2022	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.402	739	5.274	4.618
Altri ricavi e proventi	413	317	77	62
Variazione delle rimanenze	(158)	0	(4.574)	0
Costi per servizi	(2.265)	(1.432)	(2.148)	(1.307)
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(6)	(19)	(16)
Costi per il personale	(1.224)	(666)	(1.397)	(646)
Ammortamenti e svalutazioni	(498)	0	(702)	0
Altri costi operativi	(183)	(1)	(116)	(1)
Plusvalenze da cessione partecipazioni	0	0	0	
RISULTATO OPERATIVO	(2.522)	(1.049)	(3.605)	2.710
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.313)	(2.313)	(1.011)	(1.011)
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.419)	(1.419)	(941)	(941)
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	1.845	(250)	0	0
Altri proventi (oneri) finanziari netti	(3.059)	(2.616)	(722)	(144)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.468)	(7.647)	(6.279)	614
Imposte dell'esercizio	862	0	2.110	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.606)	(7.647)	(4.169)	614
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.606)	(7.647)	(4.169)	614

Rendiconto finanziario ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

Valori espressi in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO		31 dic. 2023	31 dic. 2022	
	Note		Di cui parti correlate (Nota 39)	Di cui parti correlate (Nota 39)
ATTIVITA' OPERATIVA				
Utile (perdita) dell'esercizio		(6.606)		(4.169)
(Ripristini)/ svalutazioni nette di partecipazioni	9	2.313		1.011
(Ripristini)/ svalutazioni nette di crediti finanziari	10	1.419		941
Proventi finanziari da attività di investimento	12	(822)		(963)
Oneri finanziari	12	3.881		1.685
Imposte sul reddito	13	(862)		(2.110)
Ammortamenti e svalutazioni	7	498		702
Accantonamenti (rilasci) fondi		(443)		(149)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività non correnti	11	(1.845)		0
Decremento (incremento) delle rimanenze	3	158		4.574
Decremento (incremento) delle attività correnti		2.387	2.090	(25.363)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(1.467)	(1.497)	18.140
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		13		2.981
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.376)	593	(2.720)
Oneri finanziari corrisposti		(719)		(958)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(2.095)	593	(3.678)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO				
(Investimenti) disinvestimenti di attività materiali ed immateriali		(16)		0
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		2.529	0	(39)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		4.895	4.895	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		7.408	4.895	(39)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO				
Variazioni delle passività finanziarie		(5.995)		(15.021)
Variazione delle passività finanziarie verso parti correlate		3.407	3.407	17.668
Variazione delle altre passività finanziarie		0	0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(2.588)	3.407	2.647
Incremento/(decremento) dell'esercizio delle disponibilità liquide nette		2.725		(1.070)
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		858		1.928
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		3.583		858

Note esplicative al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

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, fino al mese di novembre 2023 Brioschi Sviluppo Immobiliare è stata 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. Il 16 novembre 2023 la Società ha ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia S.p.A. cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

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 2023.

Principi contabili significativi

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio 2023 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 2023 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 2023.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2024.

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 2023 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 2023 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 ed 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, inclusivo degli oneri accessori, al netto dei rispettivi ammortamenti e di eventuali perdite di valore cumulate.

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 Valuation Italy S.r.l. – 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. I tassi di attualizzazione utilizzati sono stati determinati con riferimento ai singoli immobili e, individuati nella misura del 6,90% per i beni posseduti direttamente dalla Società, ricompresi in un range tra il 6,10% ed il 13,50% per i beni posseduti indirettamente. Al contempo 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 e si attestano al 7,50% per i beni posseduti direttamente mentre risultano ricompresi in un range tra il 5,25% ed il 7,50% per i beni posseduti indirettamente dalla Società.

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, determinati in ragione delle prevedibili evoluzioni dell'attività elaborate dalla Direzione.

Si segnala che al 31 dicembre 2023 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 aggiornati 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 dai conflitti in Ucraina e Palestina 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 la partecipazione di natura non immobiliare (specificatamente H2C Gestioni) la recuperabilità viene verificata determinando il relativo valore 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 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2023.

- *“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 im-

poste differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti significativi sul bilancio separato della Società.

- *“Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”*: le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo 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 sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato 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 2023

- 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”* e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”*. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.
- 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 separato della Società.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2023

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 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”*. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione

anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato *“Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”*. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato della Società dall'adozione di tale emendamento.

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	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	207.000	4.194		125.070	121.000
Eugenio Kannès	Amministr. Delegato	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	147.000			160.000	22.874
Daniele Conti	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			8.000	
Silvia Vacca	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			8.000	
Sergio Barilaro	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000	3.053		139.100	18.000
Maria Adelaide Marchesoni	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	7.000			9.000	
Raffaella Viscardi	Consigliere	01/01/2023 - 31/12/2023	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	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	20.000		
Ambrogio Brambilla	Sindaco Effettivo	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	15.000	5.000	10.681
Gigliola Adele Villa	Sindaco Effettivo	01/01/2023 - 31/12/2023	ass.approv. bil. 31/12/2023	15.000		2.981

- (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 2023 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 S.p.A. con sede a Milano in via Giovanni Battista Piranesi 10 la quale redige un bilancio consolidato più grande del Gruppo al 31 dicembre 2023 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, si evidenziano nel seguito gli importi ricevuti da Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. nel corso dell'esercizio preso in esame:

Valori espressi in euro

Soggetto / Ente Pubblico Erogante	Importi ricevuti e / o riconosciuti	Data incasso e / o riconoscimento	Motivazione / Causale ed ulteriori informazioni
Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	31/07/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	1.895	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
Gestore dei Servizi Energetici - GSE Spa	2.819	02/10/2023	Contributo in conto impianti - riconoscimento di incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni attraverso adesione a "Conto Termico" ex D.M. 16/02/2016 e DPR 455/00
	6.609		

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 1.402 migliaia di euro (5.274 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Vendita immobili		
- a società correlate	167	4.075
Affitti attivi		
- a terzi	657	656
Prestazioni di servizi		
- a società correlate	572	543
- a terzi	6	0
TOTALE	1.402	5.274

I ricavi per cessione di immobili sono riferiti ad alcune porzioni marginali dell'area di sviluppo immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce) ceduta nel mese di dicembre 2022 alla controllata Milanofiori Sviluppo. Su dette aree insisteva un vincolo storico-architettonico per cui la cessione si è potuta perfezionare solo con il nulla osta da parte delle autorità competenti ottenuto nel corso del mese di marzo 2023. La cessione di dette porzioni ha generato un margine positivo di 9 migliaia di euro.

I ricavi per affitti da terzi, pari a 657 migliaia di euro (656 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono alla locazione di alcune porzioni immobiliari del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" di Latina.

La voce ricavi per prestazioni di servizi è riferita principalmente a servizi forniti dagli uffici di Brioschi (principalmente di natura tecnica, legale e societaria) 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 413 migliaia di euro (77 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono per 303 migliaia di euro al provento generatosi a seguito della risoluzione anticipata e consensuale del contratto di locazione operativa sottoscritto da Brioschi nel mese di dicembre 2021 relativamente ad una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord ad Assago, per 63 migliaia di euro (62 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ad addebiti ad alcune società correlate e ad altri proventi vari di altra natura per la parte residua.

3. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze presenta un saldo negativo di 158 migliaia di euro (negativo di 4.574 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

La variazione negativa è conseguenza del perfezionamento della cessione alla controllata Milanofiori Sviluppo delle porzioni marginali sottoposte a vincolo storico-architettonico dell'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce), come meglio spiegato alla Nota 1.

4. Costi per servizi

Ammontano a 2.265 migliaia di euro (2.148 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono dettagliabili come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Prestazioni tecniche ed amministrative	974	891
Compensi agli amministratori	429	429
Spese legali e notarili	123	115
Spese di revisione dei bilanci	109	92
Spese archivio e custodia beni	70	70
Controllo vigilanza CONSOB	68	64
Manutenzioni immobili	55	31
Compensi ai Sindaci	52	52
Assicurazioni	49	50
Spese condominiali e comprensoriali	26	114
Utenze varie	18	17
Commissioni su fidejussioni	15	15
Commissioni bancarie	10	14
Spese pulizia	11	11
Spese di comunicazione e marketing	8	10
Spese per viaggi e trasferte	5	2
Cancelleria e stampati	5	4
Perizie	4	8
Altri costi	234	159
TOTALE	2.265	2.148

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 296 migliaia di euro (261 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e 450 migliaia di euro (404 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), oltre a servizi tecnici prestati dalla controllata Brioschi Gestioni per 40 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2022).

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 123 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 (115 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è relativa a consulenze legali ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio.

Le spese condominiali e comprensoriali ammontano a 26 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 (114 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Il decremento di tale voce è principalmente riconducibile alla chiusura anticipata del contratto di locazione operativa relativo agli spazi ad uso ufficio nell'Edificio denominato "U3" nel comparto Milanofiori Nord ad Assago.

La voce "Altri costi" include infine alcune tipologie residuali di costi per servizi.

5. Costi per godimento di beni di terzi

Ammontano a 9 migliaia di euro rispetto a 19 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

6. Costi per il personale

Ammontano complessivamente a 1.224 migliaia di euro (1.397 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Il relativo ammontare è così composto:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Salari e stipendi	886	1.001
Oneri sociali	270	314
Accantonamento TFR	61	78
Altri oneri del personale	7	4
TOTALE	1.224	1.397

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 2023 risultano in carico 9 dipendenti (10 dipendenti al 31 dicembre 2022) e l'organico risulta così suddiviso:

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Categoria:		
- dirigenti	5	5
- quadri	2	3
- impiegati	2	2
TOTALE	9	10

Il numero medio dei dipendenti in carico nel corso dell'esercizio 2023 è stato di 10 unità (9 unità al netto dei distacchi di personale), rispetto a 11 unità nell'esercizio precedente.

7. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 498 migliaia di euro (702 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così ripartiti:

- per 497 migliaia di euro (700 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) all'ammortamento di attività materiali;
- per 1 migliaio di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) all'ammortamento di attività immateriali.

Il decremento rispetto all'esercizio precedente è principalmente riconducibile all'ammortamento del diritto d'uso derivante dal contratto di locazione operativa sottoscritto dalla Società su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago e risolto anticipatamente nel mese di giugno 2023 (190 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 403 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

8. Altri costi operativi

Ammontano a 183 migliaia di euro (116 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Imposte e tasse	301	228
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	45	45
Altre spese	3	1
Accantonamenti per altri costi operativi	(166)	(158)
TOTALE	183	116

La voce "Imposte e tasse" ammonta a 301 migliaia di euro (228 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è composta principalmente da IMU per 109 migliaia di euro (212 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) oltre ad altre imposte, tasse ed IVA indetraibile da pro-rata per complessivi 192 migliaia di euro (16 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Nella voce "Accantonamenti per altri costi operativi" sono riflessi i rilasci di fondi rischi accantonati per possibili oneri derivanti da imposte e tasse sui beni immobiliari ed oneri di natura diversa, rivelatesi eccedenti rispetto agli accantonamenti operati in esercizi pregressi.

La svalutazione dei crediti per 45 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 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 2.313 migliaia di euro (negativo di 1.011 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Svalutazioni di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	(185)	0
- Brioschi Gestioni srl	(40)	(8)
- Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	(8)	(5)
- Lenta Ginestra srl:		
- Partecipazione	0	(333)
- Fondo perdite su partecipazione	0	(359)
- Milanofiori 2000 srl	(2.709)	(775)
- Milanofiori Energia spa	0	(118)
- S'Isca Manna srl	(30)	0
	(2.972)	(1.598)
Ripristini di valore di partecipazioni		
<i>Società controllate:</i>		
- Bright srl	0	155
- Lenta Ginestra srl:	599	0
- L'Orologio srl	60	221
- S'Isca manna srl	0	211
	659	587
TOTALE	(2.313)	(1.011)

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 1.419 migliaia di euro (941 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è così dettagliabile:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Svalutazioni di crediti finanziari		
<i>Società controllate:</i>		
- Lenta Ginestra srl:	0	188
	0	188
<i>Società collegate e Joint Venture:</i>		
- Camabo srl	1.338	705
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	61	39
- Rende One	20	9
	1.419	753
TOTALE	1.419	941

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 prospettica 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 "Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni" evidenzia un saldo positivo pari a 1.845 migliaia di euro (zero migliaia di euro al 31 dicembre 2022) riconducibile per 1.843 migliaia di euro alla plusvalenza (esposta al netto di costi accessori per 410 migliaia di euro) derivante dalla cessione a terzi della partecipazione nella società controllata Milanofiori Energia avvenuta nel mese di novembre 2023. Per maggior informazioni di dettaglio si rimanda alla Relazione sulla gestione.

12. Altri proventi (oneri) finanziari netti

La voce evidenzia un valore negativo di 3.059 migliaia di euro (negativo di 722 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e può essere dettagliata come segue:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Proventi (oneri) finanziari netti da terzi		
Proventi finanziari	395	719
Oneri	(838)	(1.297)
	(443)	(578)
Proventi (oneri) finanziari netti da società controllate, collegate ed altre parti correlate		
Proventi finanziari	384	236
Oneri	(3.043)	(388)
	(2.659)	(152)
Proventi (oneri) finanziari netti da controllanti		
Proventi finanziari	43	8
	43	8
TOTALE	(3.059)	(722)

I Proventi finanziari da terzi includono, per 385 migliaia di euro, gli effetti economici positivi derivanti dalla definizione di una posizione debitoria chirografaria che ha previsto lo stralcio parziale del debito e il pagamento del residuo nel mese di gennaio 2023. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Nota 25 e alla Relazione sulla gestione.

Gli oneri finanziari da terzi sono principalmente relativi ai mutui e finanziamenti concessi a Brioschi dal sistema creditizio. La diminuzione rispetto all'esercizio a confronto è principalmente legata alla riduzione dell'esposizione debitoria chirografaria avvenuta principalmente nel corso dell'esercizio precedente. 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 384 migliaia di euro (236 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) gli interessi addebitati alle società controllate, collegate e joint venture.

Gli oneri finanziari da società controllate, collegate ed altre parti correlate ammontano a 3.043 migliaia di euro (388 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono riferiti agli interessi addebitati a Brioschi da una società controllata.

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. 2023	31 dic. 2022
Proventi da consolidato fiscale	706	2.144
Imposte differite	151	1.892
Imposte relative ad esercizi precedenti	5	6
IRES	0	(947)
Imposte anticipate	0	(985)
TOTALE	862	2.110

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 differite riflettono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2023 derivanti dalla rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione da parte della Società di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

Si informa che non sono state invece rilevate imposte anticipate, stimabili in circa 2.186 migliaia di euro ai fini IRES in relazione a costi a deducibilità differita per 9.110 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. 2023	31 dic. 2022
Risultato prima delle imposte	(7.468)	(6.279)
Onere fiscale teorico	(1.792)	(1.507)
Effetti fiscali su differenze permanenti	466	306
Effetti fiscali netti su differenze temporanee	1.175	256
Riconoscimento beneficio da consolidato Fiscale	(706)	(2.144)
Eliminazione / (Rilevazione) Imposte anticipate su perdite pregresse	0	985
Imposte IRES iscritte in bilancio (correnti e differite)	(857)	(2.104)
Imposte di esercizi precedenti	(5)	(6)
Imposte sul reddito iscritte in bilancio (correnti e differite)	(862)	(2.110)

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 2022	643	96	1.013	1.752
Incrementi	729	0	8	737
Decrementi	(420)	0	(13)	(433)
Al 31 dicembre 2023	952	96	1.008	2.056
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(515)	(78)	(759)	(1.352)
Ammortamenti dell'anno	(142)	(18)	(63)	(223)
Decrementi dell'anno	420	0	4	424
Al 31 dicembre 2023	(237)	(96)	(818)	(1.151)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	128	18	254	400
Al 31 dicembre 2023	715	0	190	905

Gli incrementi si riferiscono principalmente al diritto d'uso contabilizzato a seguito del rinnovo del contratto di locazione relativo alla sede operativa di Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity (sottoposta al controllo della controllante Bastogi). I decrementi dell'anno si riferiscono dunque all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ai precedenti periodi contrattuali e del relativo fondo ammortamento.

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 2022	524	0	441	965
Incrementi	729	0	0	729
Decrementi	(420)	0	0	(420)
Al 31 dicembre 2023	833	0	441	1.274
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2022	(419)	0	(250)	(669)
Ammortamenti dell'anno	(119)	0	(54)	(173)
Decrementi dell'anno	420	0	0	420
Al 31 dicembre 2023	(118)	0	(304)	(422)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2022	105	0	191	296
Al 31 dicembre 2023	715	0	137	852

A tal riguardo si informa che 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 2022	10.417	1.501	11.918
Incrementi	0	19	19
Decrementi	(4.172)	0	(4.172)
Al 31 dicembre 2023	6.245	1.520	7.765
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2022	(2.126)	(1.481)	(3.607)
Ammortamenti dell'anno	(271)	(3)	(274)
Decrementi dell'anno	620	0	620
Al 31 dicembre 2023	(1.777)	(1.484)	(3.261)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2022	8.291	20	8.311
Al 31 dicembre 2023	4.468	36	4.504

I decrementi si riferiscono per complessivi 3.552 migliaia di euro all'eliminazione contabile del diritto d'uso relativo ad una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" a Milanofiori Nord ad Assago a seguito della risoluzione anticipata consensuale del relativo contratto di locazione operativa sottoscritta da parte di Brioschi Sviluppo Immobiliare nel mese di giugno 2023.

Gli investimenti immobiliari includono inoltre beni oggetto di leasing finanziario per un valore netto contabile pari a 2.413 migliaia di euro relativi al contratto di vendita e retro-locazione di una porzione del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina.

Per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2023 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 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	4.447	654	15% (***)

(*) 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.

16. Attività immateriali

La voce ammonta a 3 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), al netto di un ammortamento dell'esercizio pari a 1 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. 2022	Incr (decr) Costo	Incr (decr) Fondo svalutaz.	Riclassifica	Ripristino (Svalutaz)	Costo	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2023
IMPRESE CONTROLLATE										
Bright srl	7.774	(6.495)	1.279	120	-	-	(185)	7.894	(6.680)	1.214
Brioschi Gestioni srl	2.662	(2.045)	617	50	-	-	(40)	2.712	(2.085)	627
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	1.101	(233)	868	-	-	-	(8)	1.101	(241)	860
H2C Gestioni srl	8.992	-	8.992	-	-	-	-	8.992	-	8.992
Lenta Ginestra srl	48.621	(48.621)	-	1.149	-	(547)	599	49.770	(48.569)	1.201
L'Orologio srl	4.410	(1.548)	2.862	-	-	-	60	4.410	(1.488)	2.922
Maimai srl	375	-	375	-	-	-	-	375	-	375
Milanofiori 2000 srl	36.624	(4.190)	32.434	-	-	-	(2.709)	36.624	(6.899)	29.725
Milanofiori Energia spa	1.931	(1.019)	912	(1.931)	1.019	-	-	-	-	-
Milanofiori Sviluppo srl	20.317	-	20.317	-	-	-	-	20.317	-	20.317
S'Isca Manna srl	22.634	(20.575)	2.059	250	-	-	(30)	22.884	(20.605)	2.279
	155.441	(84.726)	70.715	(362)	1.019	(547)	(2.313)	155.079	(86.567)	68.512
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	53	-	53	(53)	-	-	-	-	-	-
	143	-	143	(53)	-	-	-	90	-	90
TOTALE	214.637	(97.178)	117.459	(415)	1.019	(547)	(2.313)	214.222	(99.019)	115.203

Per ulteriori informazioni in merito alla cessione della partecipazione in Milanofiori Energia si rimanda a quando riportato nella Relazione sulla gestione ed alla Nota 11.

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	Situazione iniziale			Situazione finale			% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo
		Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2023	Risultato dell'esercizio	Capitale sociale	Patrimonio netto 31 dic. 2022	Risultato dell'esercizio		
Imprese controllate									
Bright srl	Milano	100	129	(236)	100	245	(284)	100%	1.214
Brioschi Gestioni srl	Milano	10	48	(48)	10	46	(156)	100%	627
Brioschi Trading Imm.re srl in liq.	Milano	50	849	(11)	50	859	(12)	100%	860
H2C Gestioni srl	Milano	20	923	412	20	511	(245)	100%	8.992
Lenta Ginestra srl	Milano	10	1.202	599	10	(547)	(880)	100%	1.201
L'Orologio srl	Milano	10	109	(10)	10	120	(49)	100%	2.922
Maimai srl	Milano	10	2.923	225	10	2.698	194	100%	375
Milanofiori 2000 srl	Milano	510	862	(2.318)	510	3.110	(3.641)	100%	29.725
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	10	68.387	(3.915)	10	72.302	47.056	100%	20.317
S'Isca Manna srl	Milano	10	123	(133)	10	6	(323)	100%	2.279
									68.512
Imprese collegate e joint venture									
Camabo srl	Milano	48.450	92.851	(185)	48.450	93.036	(122)	49%	46.596
DueB srl	Milano	10	57	12	10	46	8	50%	5
Imm.re Cascina Concorezzo srl in liq.	Milano	50	(960)	(195)	50	(765)	(94)	50%	-
Numeria Sviluppo Immobiliare (*)	Treviso	23.200	(13.721)	(357)	23.200	(13.364)	(3.158)	50%	-
Rende One srl (**)	Cosenza	63	1.294	(19)	63	1.294	(19)	20%	-
									46.601
Totale valore attribuito in bilancio									115.113

I dati al 31 dicembre 2023 si riferiscono alle situazioni approvate dagli organi amministrativi.
I dati al 31 dicembre 2022 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 2023, 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.

Con riferimento alle partecipazioni che hanno subito perdite nell'esercizio in esame, si precisa che, ad eccezione di quanto esposto nel paragrafo relativo a "Ripristini e svalutazioni nette di partecipazioni" non si è proceduto ad alcuna rettifica del valore di carico delle partecipazioni in considerazione dell'esito positivo della verifica di impairment effettuata in sede di redazione di bilancio.

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 dei 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 alla controllata H2C Gestioni, 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 9,0% (9,3% al 31 dicembre 2022). 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 10,4%.

Nel test di impairment relativo alle partecipazioni in H2C Gestioni 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. 2023	31 dic. 2022
Attività non correnti	104.314	102.103
Attività correnti	9	6
Passività	(11.472)	(9.073)
Totale netto attività	92.851	93.036
Pro quota attribuibile alla società (*)	45.497	45.588
Ricavi	0	13
Costi	(185)	(135)
Utile (perdita) netto	(185)	(122)
Utile (perdita) netto attribuibile alla società	(91)	(60)

(*) 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 2023 il NAV della partecipazione di Brioschi nel 49% di Camabo è pari a circa 48,6 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 8,8 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. 2023*	31 dic. 2022
Attività non correnti	9.800	9.800
Attività correnti	7.376	7.343
Passività non correnti	(30.897)	(30.507)
Totale netto attività del fondo immobiliare	(13.721)	(13.364)
Ricavi	91	2.047
Costi	(448)	(5.206)
Utile (perdita) netto	(357)	(3.159)

*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 90 migliaia di euro (143 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Il decremento di 53 migliaia di euro si riferisce alla chiusura della procedura di liquidazione della società Impact Invest srl in liquidazione con la conseguente cancellazione dal Registro delle Imprese avvenuta nel mese di febbraio 2023 e della quale Brioschi deteneva una partecipazione pari al 10,44% del capitale sociale, generando una plusvalenza pari a 2 migliaia di euro.

Il dettaglio delle informazioni relative alle altre partecipazioni detenute da Brioschi Sviluppo Immobiliare al 31 dicembre 2023 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

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 2023 al 3,76% del capitale sociale.

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 42.904 migliaia di euro (38.794 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Di seguito viene riportato il dettaglio dei crediti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Crediti di natura finanziaria verso società controllate		
- Bright srl	1.873	1.512
- Brioschi Gestioni srl	421	265
- H2C Gestioni srl	2.917	2.965
- Lenta Ginestra srl	11.546	0
- L'Orologio srl	3.778	3.662
- Maimai srl	3.775	2.777
- Milanofiori 2000 srl	9.436	15.644
- Milanofiori Energia spa	0	1.117
- S'Isca Manna srl	3.658	4.303
Totale crediti verso controllate	37.404	32.245
Crediti di natura finanziaria verso Joint Venture e società collegate		
- Camabo srl	6.130	5.925
- Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.707	2.562
- Numeria Sviluppo Immobiliare	222	222
- Rende One srl	242	232
(Fondo svalutazione crediti di natura finanziaria)	(3.801)	(2.392)
Totale crediti verso Joint Venture, collegate e consociate	5.500	6.549
TOTALE	42.904	38.794

I crediti verso società controllate sono costituiti da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e, dopo la cessione di Milanofiori Energia, sono per la totalità 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 prospettica 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. 2022	Incr (decr) Crediti finanziari	Riclassifica fondo svalutazione	Ripristino (Svalutaz)	Crediti Finanziari	Fondo svalutaz.	Saldo al 31 dic. 2023
IMPRESE CONTROLLATE									
Bright srl	1.512	-	1.512	361	-	-	1.873	-	1.873
Brioschi Gestioni srl	265	-	265	156	-	-	421	-	421
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H2C Gestioni srl	2.965	-	2.965	(48)	-	-	2.917	-	2.917
Lenta Ginestra srl	188	(188)	-	11.358	188	-	11.546	-	11.546
L'Orologio srl	3.662	-	3.662	116	-	-	3.778	-	3.778
Maimai srl	2.777	-	2.777	998	-	-	3.775	-	3.775
Milanofiori 2000 srl	15.644	-	15.644	(6.208)	-	-	9.436	-	9.436
Milanofiori Energia spa	1.117	-	1.117	(1.117)	-	-	-	-	-
Milanofiori Sviluppo srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S'Isca Manna srl	4.303	-	4.303	(645)	-	-	3.658	-	3.658
TOTALE	32.433	(188)	32.245	4.971	188	-	37.404	-	37.404
IMPRESE COLL. E JOINT VENTURE									
Camabo srl	5.925	(1.595)	4.330	205	-	(1.338)	6.130	(2.933)	3.197
DueB srl	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	2.562	(343)	2.219	145	-	(61)	2.707	(404)	2.303
Numeria Sviluppo Immobiliare	222	(222)	-	-	-	-	222	(222)	-
Rende One srl	232	(232)	-	10	10	(20)	242	(242)	-
	8.941	(2.392)	6.549	360	10	(1.419)	9.301	(3.801)	5.500
TOTALE	37.575	(1.656)	35.919	5.331	198	(1.419)	46.705	(3.801)	42.904

ATTIVITA' CORRENTI

19. Rimanenze

Ammontano a 1.169 migliaia di euro (1.327 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e la composizione della voce in oggetto è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
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
Milano - Via Adelaide Bono Cairoli (<i>immobile</i>)	57	57
Genova - Via San Giacomo da Carignano (<i>immobile</i>)	19	19
Lecce - Santa Cesarea Terme - Località Villa Paradiso (<i>terreno</i>)	0	158
Fondo svalutazione rimanenze	(329)	(329)
TOTALE	1.169	1.327

Come anticipato al paragrafo Nota 3, la variazione in diminuzione della voce "Rimanenze" per 158 migliaia di euro è riconducibile al perfezionamento della cessione di alcune porzioni marginali sottoposte a vincolo storico-architettonico dell'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) ceduta per la gran parte nel mese di dicembre 2022.

Come indicato alla Nota 1 gli effetti economici della cessione sul presente bilancio sono positivi per 9 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Al 31 dicembre 2023, il valore di mercato dei beni immobiliari inclusi nella presente voce è sostanzialmente allineato al valore contabile.

20. Crediti commerciali

Ammontano a 92 migliaia di euro (170 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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 (invariato rispetto all'esercizio precedente).

21. Crediti verso società correlate

La voce in oggetto ammonta a 6.569 migliaia di euro (11.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Crediti verso controllanti		
Verso Bastogi spa		
- per consolidato fiscale	1.289	4.580
- per c/c corrispondenza	0	552
- per fatture emesse	0	286
- per liquidazioni IVA di Gruppo	0	0
	1.289	5.418
Crediti verso controllate		
- per dividendi	4.425	4.425
- per fatture emesse	461	1.744
- per fatture da emettere	52	135
	4.938	6.304
Crediti verso altre correlate		
- per fatture emesse	42	42
- per fatture da emettere	300	160
	342	202
TOTALE	6.569	11.924

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.

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 2.015 migliaia di euro (1.735 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed includono:

- per 1.600 migliaia di euro (invariate rispetto all'esercizio precedente) 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 280 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità sono previste per il mese di dicembre 2025, a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia;
- per 29 migliaia di euro (31 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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 3.583 migliaia di euro (858 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Depositi bancari	3.579	853
Denaro e valori in cassa	4	5
TOTALE	3.583	858

Al 31 dicembre 2023 non si segnalano disponibilità liquide vincolate.

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

Al 31 dicembre 2023, 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, in linea con i dati al 31 dicembre 2022.

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 7.716 migliaia di euro (negativi 3.547 migliaia di euro migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a 190 migliaia di euro (199 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) ed è costituita da utili che non si riverseranno nel conto economico 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	(18.700)				
Utili (perdite) iscritti a Patrimonio netto	190	B	190		
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.606)				
	100.823		11.174	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 2.943 migliaia di euro rispetto a 6.257 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione, nell'ambito di un processo già iniziato negli ultimi mesi del 2022, nel mese di gennaio 2023 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha definito una posizione debitoria chirografaria pari a 3.117 migliaia di euro con il pagamento a saldo e stralcio di un importo di 2.850 migliaia di euro. Gli effetti economici derivanti da questa definizione iscritti nel presente bilancio d'esercizio sono positivi per 385 migliaia di euro, al lordo dei relativi effetti fiscali.

Inoltre, come previsto dalla ridefinizione di un'ulteriore posizione debitoria chirografaria sottoscritta da Brioschi Sviluppo Immobiliare a fine 2022, in data 31 gennaio 2023 la Società ha rimborsato l'ultima rata di 1.350 migliaia di euro ad estinzione della posizione stessa. Si evidenzia che gli effetti economici derivanti da questa definizione, positivi per 620 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali, sono già stati riflessi nel bilancio al 31 dicembre 2022.

Il debito residuo 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 le seguenti:

- rimborso: 3.324 migliaia di euro nell'esercizio 2024, 2.906 migliaia di euro nell'esercizio 2025 e 37 migliaia di euro nell'esercizio 2026 in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; Si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
- scadenza: 2025 / 2026;
- tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;

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 2023 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31 dic. 2023	31 dic. 2022
A. Disponibilità liquide	3.583	858
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	558
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.583	1.416
E. Debito finanziario corrente	-	-
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	54.214	43.425
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	54.214	43.425
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	50.631	42.009
I. Debito finanziario non corrente	6.426	13.699
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	6.426	13.699
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	57.057	55.708
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione	5.023	17.327
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	0	(558)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Altri crediti ed attività correnti)	1.880	1.600
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente - (Debiti verso controllate)	50.154	37.339
M. Indebitamento finanziario netto	57.057	55.708

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

Valori espressi in migliaia di euro

Note	31 dic. 2022	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31 dic. 2023
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	25 - 32	11.379	(4.737)	0	(375)	6.267
Passività da leasing	27	8.406	(1.258)	0	(2.929)	4.219
Altre passività finanziarie		37.339	3.407	0	9.408	50.154
TOTALE		57.124	(2.588)	0	6.104	60.640

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un utilizzo di cassa di 2.588 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario dell'esercizio.

Le "Altre variazioni", relativamente alle "Passività da leasing", sono principalmente attribuibili a:

- un decremento di 3.586 migliaia di euro all'eliminazione contabile della passività relativa alla locazione operativa di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord a seguito della risoluzione consensuale anticipata da parte della Società del relativo contratto di locazione.
- un incremento di 729 migliaia di euro alla passività derivante dal rinnovo del contratto locazione da parte della consociata Varsity della sede operativa di Milano.

Le “Altre variazioni”, relativamente alle “Altre passività finanziarie”, sono principalmente attribuibili a movimenti non monetari di debiti e crediti verso soggetti correlati.

27. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 4.219 migliaia di euro (8.406 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 3.483 migliaia di euro con scadenza oltre l’esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 152 migliaia di euro);
- 736 migliaia di euro con scadenza entro l’esercizio successivo.

L’importo complessivo di detta voce al 31 dicembre 2023 è relativo:

- per 3.306 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 744 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 2029. Detto contratto, scaduto al 31 dicembre 2023, è stato rinnovato per ulteriori 6 anni. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 169 migliaia di euro ad altri diritti d’uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture e di posti auto stipulati da Brioschi.

Come anticipato alla Nota 2 e nella Relazione sulla gestione, nel mese di dicembre 2021 Brioschi aveva sottoscritto un contratto di locazione operativa di una porzione dell’Edificio “U3” a Milanofiori Nord ad Assago. Nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 700 migliaia di euro, la Società ha risolto consensualmente la locazione passiva. L’operazione ha generato un provento di 303 migliaia di euro ed ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta grazie alla cancellazione di passività da leasing per 4.286 migliaia di euro.

28. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 3.418 migliaia di euro (4.141 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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. 2022	Incrementi	Decrementi	31 dic. 2023
Fondo rischi perdite su partecipazione	3.550	0	(599)	2.951
Fondo per altri rischi ed oneri futuri	591	42	(166)	467
TOTALE	4.141	42	(765)	3.418

29. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 467 migliaia di euro (456 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 31 dicembre 2023.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso dell’esercizio 2023 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2022	456
Accantonamenti	61
(Utili) / Perdite attuariali	9
Trasferimento a fondo pensione esterno	(2)
TFR liquidato / erogato ed altre variazioni	(57)
Saldo al 31 dicembre 2023	467

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	2023	2022
Tasso di attualizzazione	3,17%	3,77%
Tasso di incremento retributivo	1,00%	1,00%
Incremento del costo della vita	2,00%	2,30%
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%	2
Tasso di turnover - 1%	(2)
Tasso di inflazione + 0,25%	7
Tasso di inflazione - 0,25%	(7)
Tasso di attualizzazione + 0,25%	(10)
Tasso di attualizzazione - 0,25%	10

- 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 2023 (in migliaia di euro)	23
Duration media del piano	4,9

- erogazioni previste dal piano;

Valori espressi in migliaia di euro

Anno	
1	24
2	25
3	26
4	26
5	67

30. Passività per imposte differite

Sono pari a 6.116 migliaia di euro (5.770 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente per 6.028 migliaia di euro (5.535 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) 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.

31. Altre passività non correnti

Ammontano a 223 migliaia di euro (260 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono:

- per 120 migliaia di euro (154 migliaia al 31 dicembre 2022) alla quota esigibile oltre l'esercizio di debiti tributari per imposte e tasse su beni immobiliari oggetto di rateizzazione;
- per 103 migliaia di euro (106 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) a depositi cauzionali versati da conduttori sui contratti di locazione degli immobili facenti parte del Centro Commerciale e Direzionale "Latinafiori" a Latina.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 3.324 migliaia di euro rispetto a 5.122 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 e possono essere così dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Finanziamenti:		
- Linee chirografarie oggetto di consolidamento	3.324	4.610
Finanziamenti ipotecari:		
- Solution Bank	0	512
TOTALE	3.324	5.122

Come già anticipato nella Relazione sulla gestione e alla Nota 25, a seguito di ridefinizioni di alcune posizioni debitorie chirografarie, sottoscritte con le rispettive controparti bancarie a partire

da ottobre 2022 a gennaio 2023, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha rimborsato nel corso dell'anno 2023 complessivi 4.200 migliaia di euro ad estinzione delle posizioni chirografarie stesse.

Inoltre, il 31 gennaio 2023 la Società ha rimborsato 500 migliaia di euro ad estinzione finale del finanziamento ipotecario di liquidità erogato a Brioschi da Solution Bank per complessivi 5.000 migliaia di euro (di cui 4.500 migliaia di euro già rimborsati nel mese di agosto 2022) e garantito da ipoteca sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina.

Si evidenzia infine che al 31 dicembre 2023 a fronte del totale dei finanziamenti in essere in capo alla Società non risultano iscritte ipoteche su immobili (20.000 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

33. Debiti commerciali

Ammontano complessivamente a 526 migliaia di euro (437 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. La voce ricomprende 216 migliaia di euro (32 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) relativi a debiti scaduti.

34. Debiti tributari

Sono pari a 214 migliaia di euro (297 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e possono essere così dettagliate:

Valori espressi in migliaia di euro		
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti	100	116
Debiti per Imposta Municipale Unica - IMU	114	181
TOTALE	214	297

Si rileva che al 31 dicembre 2023 la presente voce include debiti tributari scaduti per complessivi 75 migliaia di euro riconducibili all'imposta IMU per gli esercizi 2021. Alla data di redazione del presente bilancio i debiti tributari scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2023 ammontano a 73 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei relativi enti pubblici riscossori.

35. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 52.463 migliaia di euro (40.050 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Controllanti		
Bastogi spa		
- per prestazioni di servizi	393	357
- per consolidato IVA di gruppo	13	444
Totale controllanti	406	801
Controllate		
Milanofiori Sviluppo srl	49.486	36.827
Brioschi Trading Immobiliare srl in liquidazione	841	853
Milanofiori 2000 srl	118	118
Milanofiori Agency srl	108	171
H2C Gestioni srl	97	1
Bright srl	26	26
S'Isca Manna srl	25	25
Brioschi Gestioni srl	0	6
Totale controllate	50.701	38.027
Altre correlate		
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	650	650
DueB srl	358	365
Altre società collegate e consociate	348	207
Totale altre correlate	1.356	1.222
TOTALE	52.463	40.050

I debiti verso società controllate sono costituiti principalmente da finanziamenti fruttiferi di interesse sui quali viene applicato un tasso Euribor maggiorato di uno spread erogati alla Società da parte delle proprie controllate (50.154 migliaia di euro). La posizione nei confronti di Milanofiori Sviluppo si è incrementata in ragione dei trasferimenti di liquidità avvenuti a seguito della cessione degli immobili "U1" e "U3" oltre che degli interessi maturati nell'esercizio.

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 (385 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 radddebiti spese ricevute da altre società consociate sottoposte al controllo della controllante Bastogi.

36. Altri debiti e passività correnti

Sono pari a 2.255 migliaia di euro (2.390 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e sono così suddivisi:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Debiti per rettifica prezzo	1.600	1.600
Debiti verso amministratori e sindaci	315	410
Debiti verso personale	154	149
Debiti verso istituti assistenziali e previdenziali	96	120
Debiti verso organismo di vigilanza ed altri comitati	56	84
Altri debiti	34	27
TOTALE	2.255	2.390

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 2023 e al 31 dicembre 2022.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a Conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2023	Note
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	42.948	90	43.038	17-18
Crediti commerciali	92	0	92	20
Attività finanziarie correnti	8.555	0	8.555	21-22
Disponibilità liquide	3.583	0	3.583	23
Totale	55.178	90	55.268	

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di euro

Strumenti Finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo Ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Valore contabile al 31 dicembre 2023	Note
Debiti verso banche MLT	2.943	0	2.943	25
Passività da leasing MLT	3.483	0	3.483	27
Debiti verso banche BT	3.324	0	3.324	32
Passività da leasing BT	736	0	736	27
Debiti verso fornitori	2.185	0	2.185	33-35
Debiti finanziari verso altri finanziatori	50.804	0	50.804	35
Totale	63.475	0	63.475	

Criteria 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	17-18
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	

Criteria 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	

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 2023	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	822	0	0	0	822	12
Passività al costo ammortizzato	(3.881)	0	0	0	(3.881)	12
Totale	(3.059)	0	0	0	(3.059)	

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)	

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 2023 e al 31 dicembre 2022, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
31 dic. 2023				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti derivati incorporati – Altri proventi (oneri) finanziari netti	0	0	(0)	(0)
Totale	0	0	90	90
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

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.

Classi - 2023	Valori espressi in migliaia di euro					Note
	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	
Debiti verso banche	6.267	3.799	3.170	0	6.969	25 - 32
Passività da leasing	4.219	899	3.615	154	4.668	27
Debiti verso altri finanziatori	50.804	50.804	0	0	50.804	33-35
Debiti verso fornitori	2.185	2.185	0	0	2.185	33
Totale	63.475	57.687	6.785	154	64.626	

Classi - 2022	Valori espressi in migliaia di euro					Note
	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Totale flussi di cassa	
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	

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 2023 e al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi delle passività per scadenza - esercizio 2023	Valore contabile	entro 1 anno	da 1 a 5 anni	oltre cinque anni	Note
Debiti verso banche	6.267	3.324	2.943	0	25 - 32
Passività da leasing	4.219	736	3.332	151	27
Debiti verso altri finanziatori	50.804	50.804	0	0	33 - 35
Debiti verso fornitori	2.185	2.185	0	0	33
Totale	63.475	57.049	6.275	151	

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	

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
2023	(214)	214	0	0	(214)	214
2022	(210)	210	0	0	(210)	210

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 2023 ed al 31 dicembre 2022.

Valori espressi in migliaia di euro

Analisi dei crediti - esercizio 2023	Valore contabile	Scaduto netto		Totale	Svalutazione crediti
		12 mesi	oltre		
<i>Crediti</i>					
Crediti commerciali	92	26	3	29	120
Crediti commerciali a MLT	0	0	0	0	0
Totale	92	26	3	29	120
<i>Crediti finanziari</i>					
Attività finanziarie non correnti	43.038				
Attività finanziarie correnti	8.555				
Disponibilità liquide	3.583				
Totale	55.176				
Totale Generale	55.268				

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				

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. 2023	31 dic. 2022
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	23.904	25.718
Garanzia rilasciata nell'interesse di Milanofiori Sviluppo a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa in relazione al contratto di finanziamento per cassa a medio-lungo termine stipulato nel mese di giugno 2023	15.000	0
TOTALE	38.904	25.718

Impegni e altre fideiussioni

Non si rilevano ulteriori impegni ed altre fideiussioni (7.323 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). La variazione in diminuzione della presente voce rispetto all'esercizio a confronto è principalmente riconducibile alla chiusura dell'impegno (7.000 migliaia di euro) preso da Brioschi per il finanziamento concesso a favore della società Milanofiori Energia a seguito della cessione delle azioni della stessa avvenute nel mese di novembre 2023 e della chiusura della fideiussione per 267 migliaia di euro relativamente al contratto di locazione su una porzione dell'edificio ad uso uffici "U3" nel comparto di Milanofiori Nord ad Assago risolto anticipatamente nel giugno 2023.

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 2023 e 2022 sono riportati di seguito:

Conto economico

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2023	Valori espressi in migliaia di euro					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.402	115	599	0	25	739	53%
Altri ricavi e proventi	413	0	313	0	4	317	77%
Variazioni delle rimanenze	(158)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.265)	(334)	(34)	(450)	(614)	(1.432)	63%
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(6)	0	0	0	(6)	67%
Costi per il personale	(1.224)	0	0	0	(666)	(666)	54%
Ammortamenti e svalutazioni	(498)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(183)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(2.522)	(225)	878	(450)	(1.252)	(1.049)	42%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(2.313)	0	(2.313)	0	0	(2.313)	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(1.419)	0	0	(1.419)	0	(1.419)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	1.845	0	0	0	(250)	(250)	0%
Proventi finanziari	822	43	107	277	0	427	52%
Oneri finanziari	(3.881)	0	(3.001)	0	(42)	(3.043)	78%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(7.468)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	102%
Imposte dell'esercizio	862	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(6.606)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	116%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(6.606)	(182)	(4.329)	(1.592)	(1.544)	(7.647)	116%

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%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2023	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	905	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.504	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	3	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.203	0	68.512	46.601	90	115.203	100%
Crediti verso società correlate	42.904	0	37.404	5.500	0	42.904	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	163.563	0	105.916	52.101	90	158.107	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	92	0	0	0	2	2	2%
Crediti verso società correlate	6.569	1.289	4.938	264	78	6.569	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.015	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	3.583	0	0	0	0	0	0%
Totale	13.428	1.294	4.938	264	80	6.576	49%
TOTALE ATTIVITA'	176.991	1.294	110.854	52.365	170	164.683	93%

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

PASSIVITA'	31 dic. 2023	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PATRIMONIO NETTO							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(7.716)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	190	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.606)	0	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	100.823	0	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI							
Debiti verso banche	2.943	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.483	0	0	0	655	655	19%
Fondi rischi ed oneri	3.418	0	0	2.951	0	2.951	86%
Fondo trattamento di fine rapporto	467	0	0	0	363	363	78%
Passività per imposte differite	6.116	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	223	0	0	0	0	0	0%
Totale	16.650	0	0	2.951	1.018	3.969	24%
PASSIVITA' CORRENTI							
Debiti verso banche	3.324	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	736	0	0	0	105	105	14%
Debiti commerciali	526	0	0	0	0	0	0%
Debiti tributari	214	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	52.463	406	50.701	1.008	348	52.463	100%
Altri debiti e passività correnti	2.255	0	0	0	499	499	22%
Totale	59.518	406	50.701	1.008	952	53.067	89%
TOTALE PASSIVITA'	76.168	406	50.701	3.959	1.970	57.036	75%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	176.991	406	50.701	3.959	1.970	57.036	32%

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

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %	31 dic. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.095)	593	-28%	(3.678)	18.333	-498%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.408	4.895	66%	(39)	0	0%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(2.588)	3.407	-132%	2.647	17.668	667%

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. 2023	31 dic. 2022
Amministratori (*)	853	843
Sindaci	55	55
Totale compensi	908	898

(*) *Comprensivi delle retribuzioni spettanti per il ruolo di dirigenti con responsabilità strategiche.*

Nell'esercizio 2023 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 269 migliaia di euro (236 migliaia di euro al 31 dicembre 2022).

41. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2023 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 2023 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 2023
Revisione contabile e servizi di attestazione		
Deloitte & Touche S.p.A.	[1]	109
Altri servizi		
		0
Totale		109

[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

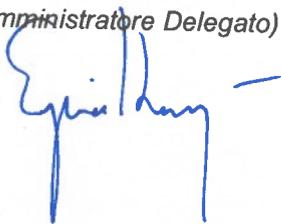
1. I sottoscritti Eugenio Kannès, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 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 2023.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente;

 - 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 2024

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 e finanziaria al 31 dicembre 2023, 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 al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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, riconducibili in via principale a società immobiliari, il cui valore di carico ammonta complessivamente ad Euro 115,1 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 1,2 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 detenuto direttamente ed indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto (di seguito il "Portafoglio Immobiliare"), anche sulla base di perizie predisposte da esperti indipendenti. Inoltre, il valore recuperabile della partecipazione non immobiliare rilevante 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* della partecipazione non immobiliare rilevante, 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 sia dalle previsioni sull'andamento economico generale e dei mercati di riferimento che dai flussi finanziari consuntivati negli ultimi esercizi, nonché dai tassi di crescita previsti e (ii) i parametri utilizzati ai fini della determinazione di un appropriato tasso di attualizzazione (WACC).

In considerazione della rilevanza delle partecipazioni in società controllate, società collegate 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 2023.

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);
- verifica su base campionaria dell'accuratezza matematica dei modelli usati dagli esperti indipendenti per le loro valutazioni;
- verifica dell'informativa fornita dagli Amministratori nelle note esplicative.

Per quanto attiene il test di *impairment* della partecipazione non immobiliare rilevante:

- 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.

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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 5 aprile 2024

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 2023 il Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza previste dalla legge, secondo i vigenti 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 ad 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 ed incontri con l’Organismo di Vigilanza e *l’Internal Audit*.

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 oltre alle disposizioni dell’art.149 del Testo Unico sulla Finanza (“TUF”). 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 2023 e sino alla data odierna, secondo quanto richiesto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive integrazioni e modifiche.

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 2023 si è perfezionata la cessione della controllata Milanofiori Energia S.p.A..

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 2023, 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, tra le quali quelle che fanno parte della gestione ordinaria.

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 evidenza, 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 portafoglio immobiliare (bilancio consolidato);
- valutazione dei beni immobiliari 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.

Abbiamo vigilato, nella nostra qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile (“CCIRC”) 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. 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 il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri allo stesso attribuiti ai sensi di legge.

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 undici riunioni collegiali. Il Collegio Sindacale ha assistito a cinque 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 27 aprile 2023.

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 sei riunioni del Comitato Controllo e Rischi, ivi inclusa una occasione, nella quale si è riunito, con la composizione prevista dalla vigente 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.

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. Segnalazione 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.

Nel mese di dicembre 2023, la Società ha attivato la procedura per la segnalazione di fatti illeciti (c.d. Whistleblowing") ai sensi del D.Lgs. 24/2023.

In data 14 marzo 2024, il consiglio di amministrazione ha approvato l'aggiornamento al modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al D. Lgs. 231/2001.

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 2023, constatando il rispetto delle raccomandazioni Consob anche in termini procedurali.

Con riferimento alle società appartenenti al gruppo abbiamo vigilato sugli aspetti conseguenti all'entrata in vigore del D. Lgs. 14/2019 (“Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza”) confrontandoci con i responsabili della funzione amministrativa del Gruppo Brioschi, con la società di revisione e con gli organi di controllo delle società controllate.

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 vigente Codice di *Corporate Governance*.

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 14 marzo 2024.

Ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di *Corporate Governance* il Collegio 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 25 luglio 2023, 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, con esito positivo. Il Collegio ha consegnato la propria relazione al Consiglio di Amministrazione che l'ha esaminata e ne ha preso atto in una sua successiva adunanza. 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 2023 della Società per disporre di elementi informativi sulla *corporate governance* di Brioschi, in merito alla quale il Collegio Sindacale esprime una valutazione positiva.

Nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 sono inoltre fornite alcune informazioni su tematiche ambientali, sociali, attinenti al personale nei paragrafi "European Security and Market Authority (ESMA): priorità per l'esercizio 2023.

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 2023, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.

21. 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 2023, 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;

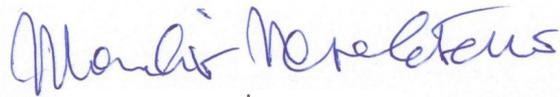
non ha osservazioni o proposte da formulare e, attesi i profili di propria competenza, non rileva motivi ostativi circa l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ivi compresa la proposta di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 6.606.352.

Vi informiamo che il mandato del Collegio Sindacale è in scadenza per compiuto triennio dalla nomina e, ringraziando gli Azionisti per la fiducia accordataci, invitiamo l'Assemblea a deliberare in merito. Segnaliamo, altresì, che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023, giunge a compimento il mandato del Consiglio di Amministrazione, invitiamo l'Assemblea a deliberare in merito.

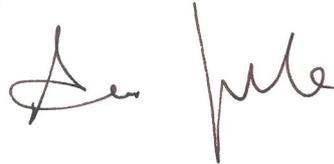
Milano, 5 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

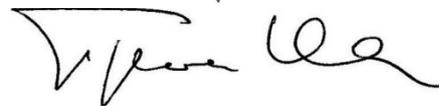
dott. Manlio Napoletano (Presidente)



dott. Ambrogio Brambilla



rag. Gigliola Adele Villa





BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Convocazione di assemblea ordinaria e straordinaria

I legittimati all'intervento e all'esercizio del diritto di voto di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria in unica convocazione, per il giorno 29 aprile 2024, alle ore 12.00, presso la sede legale della società in Milano, Via G.B. Piranesi n. 10, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parte ordinaria

1. Bilancio al 31 dicembre 2023.

- 1.a) Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, 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.
- 2.b) Deliberazione consultiva sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

3. Nomina dell'organo amministrativo previa determinazione del numero dei componenti, della durata in carica e del relativo compenso.

- 3.a) Determinazione del numero dei componenti del consiglio di amministrazione.
- 3.b) Determinazione della durata in carica del consiglio di amministrazione.
- 3.c) Nomina dei componenti del consiglio di amministrazione e del presidente.
- 3.d) Determinazione del compenso dei componenti del consiglio di amministrazione.

4. Nomina del collegio sindacale ai sensi dello statuto sociale e attribuzione del relativo compenso.

- 4.a) Nomina dei componenti del collegio sindacale.
- 4.b) Nomina del presidente del collegio sindacale.
- 4.c) Determinazione del compenso spettante ai componenti del collegio sindacale.

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

Parte straordinaria

1. Modifiche agli artt. 13 e 17 dello Statuto sociale.

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.

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.

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. Le domande devono pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. in tempo utile per poter essere trattate in assemblea. Alle domande pervenute prima dell'assemblea sarà fornita risposta sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione "*Corporate Governance – Assemblea 2024*" ovvero, al più tardi, nel corso dell'assemblea stessa, con facoltà di fornire un'unica risposta alle domande aventi medesimo contenuto.

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 2024 (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 2024 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 o, al più tardi, entro l'inizio dei lavori assembleari.

Rappresentanza in assemblea. I soggetti legittimati ad intervenire in assemblea possono farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente utilizzando il modulo di delega disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione “*Corporate Governance – Assemblea 2024*” ovvero il modulo di delega rilasciato a richiesta dell’avente diritto dagli intermediari abilitati. La delega può essere fatta pervenire a Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. 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.

Documentazione relativa all’assemblea. La documentazione relativa all’assemblea, ivi comprese le relazioni illustrative del consiglio di amministrazione e le proposte di deliberazione sulle materie poste all’ordine del giorno, sarà depositata presso la sede legale di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e presso Borsa italiana S.p.A. e sarà pubblicata sul sito *internet* di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. <http://www.brioschi.it> nella sezione “*Corporate Governance – Assemblea 2024*”. Gli azionisti hanno facoltà di ottenere, a proprie spese, copia della documentazione depositata.

Nomina degli organi sociali. A norma di statuto la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale avverrà sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società almeno 25 giorni prima della data fissata per l’assemblea (ossia entro il 4 aprile 2024), anche 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. Possono presentare liste di candidati gli azionisti che da soli o unitamente ad altri, siano titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti almeno il 2,5% del capitale sociale. Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Nel caso delle liste di candidati per la nomina del collegio sindacale, qualora alla data sopra indicata sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo. In tal caso la quota minima di partecipazione necessaria è ridotta della metà.

Ciascuna lista che contenga un numero di candidati pari o superiore a tre deve presentare un numero di candidati appartenente al genere meno rappresentato che assicuri il rispetto dell’equilibrio fra generi almeno nella misura minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, tempo per tempo vigente.

Unitamente alla lista, entro i termini sopra indicati, dovranno essere depositati, presso la sede sociale, per i candidati alla carica di amministratore e di sindaco: un’informativa sulle caratteristiche personali e professionali del candidato nonché l’elenco degli incarichi ricoperti; le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità e degli altri requisiti prescritti dalla legge, nonché l’inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità. Per l’organo di controllo le liste devono inoltre essere corredate di un’informativa sull’identità dei soci che hanno presentato la lista unitamente alla percentuale di capitale rappresentata e una dichiarazione attestante l’assenza di rapporti di collegamento con il socio di



maggioranza. Per l'organo di amministrazione le liste devono altresì indicare quali candidati sono in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente; la certificazione circa la titolarità della quota minima di partecipazione può essere prodotta successivamente al deposito purché entro 21 giorni dalla data dell'assemblea.

La lista presentata senza l'osservanza delle prescrizioni che precedono sarà considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

Si invitano coloro che intendono presentare liste ad osservare le raccomandazioni formulate dalla Consob, al cui contenuto si rimanda, riguardo ai rapporti di collegamento tra liste.

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 Borsa Italiana, presso il meccanismo di stoccaggio centralizzato "eMarket Storage" (www.emarketstorage.com) nonché, per estratto, sul quotidiano "Italia Oggi".