



1907

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

115° Esercizio

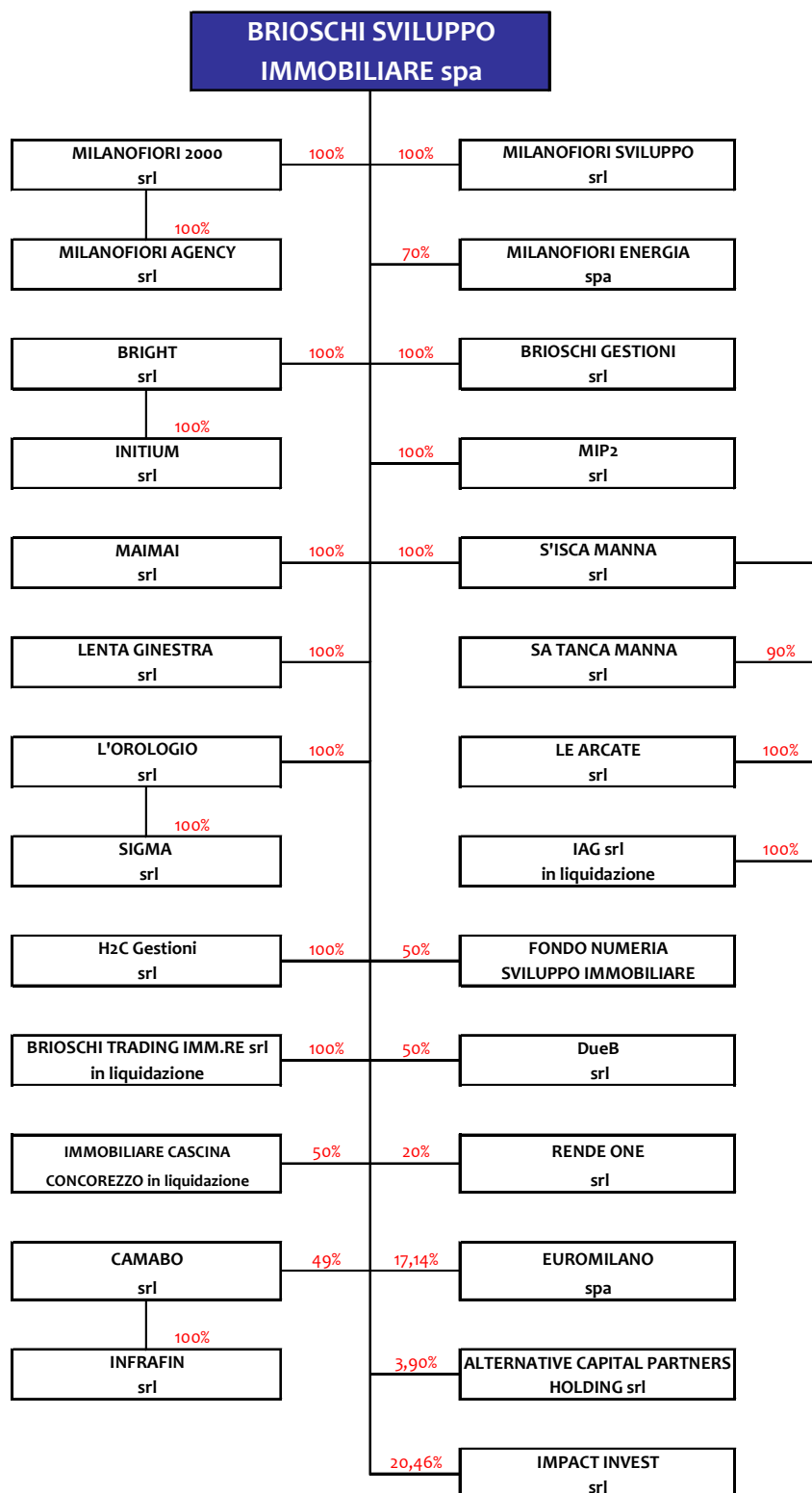
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2022**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 settembre 2022)

Indice

Struttura del Gruppo	pag.	3
Organi di amministrazione e controllo	pag.	4
Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	10
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	13
Fatti di rilievo del periodo	pag.	14
Eventi successivi al 30 giugno 2022	pag.	16
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	17
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	19
Altre informazioni	pag.	20
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022		
Conto economico consolidato	pag.	21
Conto economico complessivo consolidato	pag.	22
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	23
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	25
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	26
Note esplicative	pag.	28
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	73
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	74
Relazione della Società di Revisione	pag.	75

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 giugno 2022



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte & Touche SpA

Disclaimer

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

PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2022 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dalla Comunità Europea ai sensi del regolamento n. 1606/2002, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2022”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“*IFRIC*”).

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

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

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

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

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

Principali progetti di sviluppo immobiliare

Brioschi Sviluppo Immobiliare, tramite le controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo, è proprietaria di un’area di originari 360.000 mq al confine sud di Milano, nel territorio del Comune di Assago, su cui è in fase di ultimazione la realizzazione del progetto di Milanofiori Nord, un complesso di 218.000 mq di superficie lorda di pavimento (“slp”) con destinazione terziaria, commerciale, ricettiva e residenziale. Il comparto, servito dalla metropolitana di Milano (linea 2) comprende, tra l’altro, uffici, residenze, esercizi commerciali di medie e grandi superfici di vendita, un cinema multisala, un hotel, un asilo e un centro fitness. L’area commerciale del comparto di Milanofiori Nord è locata a noti marchi della grande distribuzione commerciale, che si affiancano a Virgin Active per la gestione del centro fitness, UCI Cinemas per il cinema multisala e H2C per l’albergo nella piazza del complesso. Per quanto riguarda la ristorazione, oltre agli spazi locati nella piazza commerciale a primari operatori del settore, sono presenti nel comparto un punto di ristorazione Mc Drive e un punto di ristorazione Calavera Fresh Mex.

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 204.000 mq circa di slp. Nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna degli edifici denominati “U1” ed “U3”, realizzati sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura. All’inizio del mese di agosto 2022 è stata quindi perfezionata la cessione degli stessi ad un fondo immobiliare nel quale il Gruppo partecipa, a sua volta, con una quota di circa il 28%. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2022”.

Nel Comune di Rozzano, su un’area complessiva di circa 1.100.000 mq di proprietà della partecipata Infrafin, Brioschi Sviluppo Immobiliare prevede lo sviluppo di Milanofiori Sud, un progetto innovativo polifunzionale inserito in un più ampio disegno di valorizzazione della vocazione agricola e della biodiversità del territorio. In detto ambito, nel mese di luglio 2021 è stato approvato il Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di slp. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d’Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d’Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

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

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2022

L'inizio del 2022 è stato caratterizzato dal perdurare dell'emergenza sanitaria legata al Covid 19, con la diffusione della variante Omicron. A partire dal mese di febbraio la situazione è progressivamente migliorata consentendo l'avvio di una fase di progressiva riduzione delle limitazioni allo svolgimento delle attività economiche, che ha poi subito una forte accelerazione dal mese di aprile a seguito del termine dello stato di emergenza sanitaria.

Il primo semestre 2022 è stato inoltre caratterizzato dal conflitto scoppiato in Ucraina con le sue conseguenze, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, e dall'aumento dei prezzi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, che hanno avuto ripercussioni anche in termini di incremento dei tassi di interesse e che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza. Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. È invece colpito sia dall'incremento dei costi energetici (e delle materie prime in generale), che vengono costantemente monitorati al fine di minimizzarne gli impatti, che dalle incertezze riguardanti le tempistiche degli approvvigionamenti.

Seppur in un contesto ancora caratterizzato dalle incertezze sopra richiamate, nel corso del primo semestre 2022 tutte le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività sono riprese e hanno raggiunto i livelli pre-pandemia.

Nel comparto Immobiliare, nel mese di febbraio 2022 è stata ultimata la consegna ai conduttori degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord. La conclusione delle attività operative è avvenuta in linea con i tempi previsti e senza che i costi di completamento delle edificazioni, sostenuti nell'ultima fase del 2021 e nei primi mesi del 2022, risentissero dei rincari che stanno attualmente caratterizzando i mercati di approvvigionamento dei materiali. Sono quindi proseguite le attività finalizzate alla cessione di detti immobili, culminate all'inizio del mese di agosto 2022 con la vendita ad un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso, costituito e gestito da un primario operatore internazionale specializzato per un corrispettivo di 188,5 milioni di euro. Il Gruppo, tramite la controllata Milanofiori Sviluppo, ha sottoscritto una quota di minoranza di circa il 28% del Fondo, con un investimento di circa 23,6 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, che saranno riflessi nel terzo trimestre del 2022, allo stato attuale sono stimati in circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto della sottoscrizione delle quote di minoranza del Fondo, ammontano a circa 43 milioni di euro.

Nell'ambito del comparto Immobiliare sono inoltre state sostanzialmente completate le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari non locate a Milanofiori Nord. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento del luglio 2021, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento, che consentirà di sviluppare il settore nord del comparto di sviluppo Milanofiori Sud a Rozzano, per circa 96.000 mq di superficie lorda.

Con riferimento al settore sud del comparto, è proseguito il dialogo con l'amministrazione di Rozzano per la ridefinizione della variante generale al PGT.

Per quanto attiene al comparto Alberghiero, dopo la riapertura avvenuta nella seconda parte del 2021, con la conclusione dello stato di emergenza sanitaria, avvenuta il 31 marzo 2022 si è avuto un ritorno a livelli preCovid19, anche grazie al contributo dei nuovi edifici ad uso uffici "U1" e "U3".

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

Da un punto di vista finanziario la cessione degli edifici "U1" e "U3" ha migliorato in modo significativo la posizione finanziaria netta consolidata. Con i flussi di cassa generati dalla vendita, che ammontano a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie di reddito per 3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari (di cui 128 milioni di euro esigibili entro l'esercizio successivo al 30 giugno 2022), riconducibili per circa 92 milioni di euro alla costruzione dei menzionati immobili e per circa 40 milioni di euro ad altri finanziamenti. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

Per quanto riguarda gli altri finanziamenti del Gruppo, nel mese di agosto 2022 sono stati perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi in entrata attesi. Per effetto di tali accordi, gli impegni finanziari della controllata, contabilizzati come interamente esigibili entro l'esercizio nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2022, risultano ridefiniti nel medio lungo termine per 63,8 milioni di euro.

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2022 è positivo di 3,7 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2021. Il miglioramento è in buona parte attribuibile al comparto immobiliare che, con la consegna degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord completatasi nel corso del primo trimestre dell'esercizio, ha rilevato ricavi per canoni di locazione dei nuovi immobili per 3,3 milioni di euro e margini positivi sui servizi di personalizzazione di detti immobili per complessivi 0,8 milioni di euro. Per la parte residua il miglioramento è attribuibile al settore alberghiero che, grazie soprattutto al positivo contributo del secondo trimestre, ha registrato un recupero di margine operativo lordo di 0,5 milioni di euro rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 2,4 milioni di euro rispetto a 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2021 che includevano svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro.

La gestione finanziaria registra un passivo di 3 milioni di euro rispetto a 2,7 milioni di euro al 30 giugno 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo (0,8 milioni di euro originatisi principalmente a seguito dell'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3") sono stati solo parzialmente compensati da alcuni proventi derivanti dalla valutazione a *fair value* degli strumenti finanziari derivati.

Gli strumenti finanziari derivati hanno inoltre permesso di contabilizzare, direttamente nel patrimonio netto, altre componenti positive per complessivi 2,5 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 30 giugno 2021) principalmente in ragione dell'aumento generalizzato dei tassi di interesse di mercato.

Le imposte del periodo, positive per 4,8 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 30 giugno 2021, includono principalmente i benefici fiscali derivanti dalla previsione di

utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili realizzati nel corso del terzo trimestre dell'anno con la cessione degli immobili "U1" e "U3".

Il primo semestre 2022 si chiude dunque con un utile complessivo di pertinenza del Gruppo di 5,7 milioni di euro rispetto a una perdita di 5,1 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2022 ammonta a 79,3 milioni di euro rispetto a 73,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021. L'incremento è attribuibile all'utile complessivo del periodo.

La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 221,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 218,7 milioni di euro al 30 giugno 2022.

Si incrementa invece la posizione finanziaria netta a breve termine che passa da 6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 189,7 milioni di euro al 30 giugno 2022. La variazione è principalmente riconducibile (i) ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127,6 milioni di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto contrattualmente in scadenza nel mese di giugno 2023 e (ii) ai finanziamenti della controllata Milanofiori 2000 (complessivi 64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) per i quali, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (formalizzati nel mese di agosto 2022) e coerentemente con le previsioni degli stessi, non sono state pagate le rate in scadenza al 30 giugno 2022 comportando la classificazione dei medesimi finanziamenti come integralmente esigibili entro l'esercizio.

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

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

Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di Euro

	30 giu 2022	30 giu 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	545	787
Ricavi da affitti	6.963	3.558
Ricavi per servizi e altri ricavi	13.465	1.227
Ricavi delle vendite e altri ricavi	20.973	5.572
Costo degli immobili merce venduti	(562)	(678)
Costi per servizi	(12.269)	(2.940)
Costi del personale	(1.591)	(1.372)
Altri costi operativi	(2.879)	(1.399)
Margine Operativo Lordo	3.672	(817)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.354)	(3.298)
Margine Operativo Netto	1.318	(4.115)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(133)	(106)
Risultato della gestione finanziaria	(2.959)	(2.709)
Imposte	4.809	503
Utile / (Perdita) dell'esercizio	3.035	(6.427)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.672	1.309
Utile / (Perdita) complessiva dell'esercizio	5.707	(5.118)
di cui di pertinenza del Gruppo	5.694	(5.132)

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

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni intersettoriali	30 giu 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	545	0	0	0	545
Ricavi da affitti	7.270	0	0	(307)	6.963
Ricavi per servizi e altri ricavi	10.196	1.539	2.000	(270)	13.465
Ricavi delle vendite e altri ricavi	18.011	1.539	2.000	(577)	20.973
Costo degli immobili venduti	(562)	0	0	0	(562)
Costi per servizi	(11.718)	(688)	(128)	265	(12.269)
Costi del personale	(1.236)	(355)	0	0	(1.591)
Altri costi operativi	(1.150)	(480)	(1.561)	312	(2.879)
Margine Operativo Lordo	3.345	16	311	0	3.672
Ammortamenti e svalutazioni	(2.074)	(83)	(197)	0	(2.354)
Margine Operativo Netto	1.271	(67)	114	0	1.318
Risultato da partecipazioni	(133)	0	0	0	(133)
Risultato della gestione finanziaria	(2.770)	(143)	(46)	0	(2.959)
Utile/(perdita) ante imposte	(1.632)	(210)	68	0	(1.774)
Imposte					4.809
Utile/(perdita) dell'esercizio					3.035

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2021
Ricavi da cessioni immobili merce	787	0	0	0	787
Ricavi da affitti	3.560	0	0	(2)	3.558
Ricavi per servizi e altri ricavi	489	203	635	(100)	1.227
Ricavi delle vendite e altri ricavi	4.836	203	635	(102)	5.572
Costo degli immobili merce venduti	(678)	0	0	0	(678)
Costi per servizi	(2.690)	(222)	(117)	89	(2.940)
Costi del personale	(1.217)	(155)	0	0	(1.372)
Altri costi operativi	(1.165)	(22)	(225)	13	(1.399)
Margine Operativo Lordo	(914)	(196)	293	0	(817)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.075)	(25)	(198)	0	(3.298)
Margine Operativo Netto	(3.989)	(221)	95	0	(4.115)
Risultato da interessenze nelle partecipate	(106)	0	0	0	(106)
Risultato della gestione finanziaria	(2.448)	(219)	(42)	0	(2.709)
Risultato ante imposte	(6.543)	(440)	53	0	(6.930)
Imposte					503
Utile / (Perdita) del periodo					(6.427)

Nel semestre chiuso al 30 giugno 2022 Il settore immobiliare ha registrato un margine operativo lordo positivo di 3,3 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 0,9 milioni di euro al 30 giugno 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile ad un incremento dei ricavi per affitti di 3,7 milioni di euro, principalmente derivanti dai contratti di locazione degli immobili “U1” e “U3” a Milanofiori Nord, e ai margini realizzati sui lavori di personalizzazione degli stessi per la parte residua. Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano a 2,1 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2021 che includevano svalutazioni di beni immobiliari per 1 milione di euro. La gestione finanziaria registra un passivo di 2,8 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi principalmente a seguito dell’interruzione della capitalizzazione conseguente il completamento degli edifici “U1” e “U3”, sono stati parzialmente compensati da alcuni proventi derivanti dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati.

Il settore alberghiero ha ripreso nel corso del primo semestre 2022 il percorso per ritornare a volumi di attività ante pandemia. I ricavi del periodo ammontano a 1,5 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni al 30 giugno 2021, interamente costituiti contributi Covid-19 in quanto nel primo semestre 2021 la struttura è rimasta chiusa per tutto il periodo. A partire dal mese di aprile 2022 si sta assistendo a un forte consolidamento della ripresa con tassi giornalieri di occupazione che ad oggi sono superiori al 55% rispetto alla media registrata nel corso del primo semestre leggermente inferiore al 40%. Questo fatto, nonostante l’incremento registrato in alcune voci di costo (principalmente utilities) conseguente l’attuale andamento dei prezzi di mercato e l’assenza nel corso del semestre in esame di contributi statali (strumenti di integrazione salariale, contributi una tantum, ecc.), ha comunque permesso di registrare un sostanziale pareggio in termini di margine operativo lordo rispetto a una perdita di 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2021.

Il settore Energia ha registrato nel periodo in esame una performance sostanzialmente in linea con quella del corrispondente periodo dell’esercizio precedente. Il significativo incremento dei ricavi delle vendite registrato nel semestre (+1,4 milioni di euro) è stato compensato dai maggiori costi di acquisto delle materie prime.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	30 giu 2022	31 dic 2021
Immobili, impianti e macchinari	18.408	18.965
Investimenti immobiliari	96.893	98.448
Partecipazioni	42.563	42.633
Rimanenze	154.907	155.071
Altre attività correnti e non correnti	34.572	31.957
(Altre passività correnti e non correnti)	(49.185)	(52.014)
CAPITALE INVESTITO NETTO	298.158	295.060
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	79.288	73.594
Capitale e riserve di terzi	151	138
PATRIMONIO NETTO	79.439	73.732
(Disponibilità liquide)	(10.000)	(6.554)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	163.601	11.281
Debiti da leasing finanziari	37.742	3.247
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	189.743	6.374
Debiti verso banche	22.206	170.304
Debiti da leasing finanziari	4.115	39.177
Altre passività finanziarie	2.655	5.473
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	28.976	214.954
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	218.719	221.328
FONTI DI FINANZIAMENTO	298.158	295.060

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2021:

	<i>Valori espressi in migliaia di euro</i>	
	30 giu 2022	31 dic 2021
(Disponibilità liquide)	(6.030)	(1.928)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	6.712	6.601
Passività da Leasing	1.006	844
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	88	3.917
Debiti verso banche	19.888	19.619
Passività da Leasing	7.396	7.884
Altre passività finanziarie	2	52
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	27.286	27.555
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	27.374	31.472

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2022”, da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

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

Nell’ambito dell’informativa sopradescritta gli Amministratori evidenziavano altresì come un eventuale mancato perfezionamento entro l’estate delle cessioni degli immobili “U1” e “U3” avrebbe avuto significativi impatti sulla situazione finanziaria del Gruppo.

Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, nel semestre chiuso al 30 giugno 2022 l’attività operativa del Gruppo ha consuntivato una ripresa di tutti i settori operativi evidenziando risultati economico-finanziari coerenti con le previsioni formulate. Inoltre, successivamente alla data di riferimento della presente Relazione, si è perfezionata la cessione degli immobili “U1” e “U3” che ha consentito al Gruppo il rimborso di circa 132 milioni di euro di debiti finanziari. Sono stati infine perfezionati gli accordi di parziale rimodulazione degli impegni finanziari complessivi della controllata Milanofiori 2000 (64,9 milioni di euro al 30 giugno 2022) al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi.

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

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

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

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

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

Milanofiori Sviluppo

Completamento edificazione e successiva cessione di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

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

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

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

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

Nel contesto dell'operazione, Milanofiori Sviluppo ha inoltre acquisito una quota di minoranza, pari a circa il 28% del fondo acquirente, versando complessivamente 23,6 milioni di euro e ha estinto mutui e finanziamenti ipotecari per circa complessivi 128 milioni di euro. Gli effetti economici ante imposte della cessione, che saranno riflessi nel terzo trimestre del 2022, allo stato attuale sono stimati in circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto dell'acquisto delle quote del Fondo, ammontano a circa 43 milioni di euro.

Infrafin

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

Con riferimento al progetto di sviluppo Milanofiori Sud a Rozzano per cui, al momento, Infrafin può 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.

Eventi successivi al 30 giugno 2022

Milanofiori Sviluppo

Cessione di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

Si veda la sezione relativa ai fatti di rilievo del periodo.

Milanofiori 2000

Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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

A partire da fine febbraio 2022, lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina ha accentuato la crescita dei prezzi delle materie prime, tra le quali le utenze energetiche, ed in generale di molti fattori di produzione. Tale contesto, ha determinato tra l'altro un incremento dei tassi di interesse configurando uno scenario economico di generale significativa incertezza con possibili rallentamenti nei mercati di riferimento.

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

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

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

Per quanto riguarda il settore Alberghiero proseguiranno le attività finalizzata a ritornare a volumi di attività ante pandemia.

Anche il settore Energia proseguirà le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità. Si prevede che il notevole incremento di costo delle materie prime venga compensato da proporzionali aumenti delle tariffe applicate agli utenti finali.

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

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 50 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi. Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

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

Successivamente, con sentenza n. 2852 depositata il 5 novembre 2004 la Corte d'Appello ha respinto l'appello e confermato la sentenza di I grado. Avverso tale sentenza l'Associazione Mamme del Leoncavallo ha proposto ricorso per Cassazione. L'Orologio ha resistito e notificato controricorso e ricorso incidentale condizionato sotto il profilo del mancato accoglimento da parte della Corte d'Appello di alcune eccezioni preliminari sollevate in causa da L'Orologio medesima. Il giudizio è stato definito con sentenza n. 9017/10 con cui la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso principale condannando l'Associazione Mamme del Leoncavallo al rimborso delle spese di giudizio.

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; alla data del 28 settembre 2022 sono stati effettuati 112 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; la data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 27 ottobre 2022.

Nel contesto sopra detto, la società ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudice ha disposto apposita CTU per l'accertamento del danno subito dalla società attrice. La relazione peritale è stata depositata a fine luglio 2022; all'udienza per il suo esame tenutasi il 22 settembre 2022 il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, fissando un termine per il deposito di sintetiche note conclusive al 31 marzo 2023, udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale della causa al 12 maggio 2023.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

CONTO ECONOMICO	Note	30 giu 2022	30 giu 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	20.874	5.181
Altri ricavi e proventi	3	604	391
Variazione delle rimanenze	4	(5.638)	28.685
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(1.691)	(354)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(2.263)	(29.215)
Altri costi per servizi	7	(3.398)	(2.940)
Costi per godimento beni di terzi	8	(46)	(43)
Costi per il personale	9	(1.591)	(1.372)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.354)	(3.298)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(2.037)	(11)
Altri costi operativi	12	(1.142)	(1.139)
RISULTATO OPERATIVO		1.318	(4.115)
Utili/(perdite) da partecipazioni	13	(117)	(90)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(2.959)	(2.709)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(1.774)	(6.930)
Imposte del periodo	16	4.809	503
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		3.035	(6.427)
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		3.022	(6.441)
Azionisti terzi		13	14
Utile (perdita) per azione	17		
Base		0,004	(0,008)
Diluito		0,004	(0,008)

(*) 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

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2022	30 giu. 2021
Utile / (perdita) dell'esercizio		3.035	(6.427)
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		2.522	1.283
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	34	2.522	1.283
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		150	26
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	34	150	26
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		2.672	1.309
Totale Utili / (perdite) complessivi		5.707	(5.118)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		5.694	(5.132)
Azionisti terzi		13	14

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	Note	30 giu 2022	31 dic 2021
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	18.408	18.965
Investimenti immobiliari	19	96.893	98.448
Attività immateriali	20	603	615
Partecipazioni	21-22-23-24	42.563	42.633
Crediti verso società correlate	25	6.177	6.022
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	6.402	2.912
Attività per imposte anticipate	27	7.061	2.899
TOTALE		178.107	172.494
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	28	154.907	155.071
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	3.567	3.019
Crediti verso società correlate	31	10.050	15.882
Altri crediti ed attività correnti	32	2.295	2.202
Disponibilità liquide	33	10.000	6.554
TOTALE		180.836	182.745
TOTALE ATTIVITA'		358.943	355.239

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	30 giu 2022	31 dic 2021
PATRIMONIO NETTO			
	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(36.590)	(26.805)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(931)	(3.603)
Utile (perdita) del periodo		3.022	(9.785)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		79.288	73.594
Capitale e riserve di terzi	35	151	138
PATRIMONIO NETTO		79.439	73.732
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	36	22.206	170.304
Passività da leasing	38	4.115	39.177
Fondo rischi ed oneri	39	4.790	5.197
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.367	1.583
Passività per imposte differite	41	236	1.343
Altre passività non correnti	42	5.840	8.499
TOTALE		38.554	226.103
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	43	163.601	11.281
Passività da leasing	38	37.742	3.247
Debiti commerciali	44	26.609	30.099
Debiti tributari	45	2.465	1.421
Debiti verso società correlate	46	5.381	4.146
Altri debiti e passività correnti	47	5.152	5.210
TOTALE		240.950	55.404
TOTALE PASSIVITA'		279.504	281.507
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		358.943	355.239

Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
Saldo al 31 dicembre 2020	114.515	(728)	(26.805)	(5.669)	81.313	1.547	82.860
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(6.441)	1.309	(5.132)	14	(5.118)
Saldo al 30 giugno 2021	114.515	(728)	(33.246)	(4.360)	76.181	1.561	77.742

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

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

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2022	30 giu. 2021
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) dell'esercizio		3.035	(6.427)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	117	90
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	16	16
Oneri finanziari	15	3.631	2.862
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(672)	(153)
Imposte sul reddito	16	(4.809)	(503)
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.354	3.298
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7-12	0	243
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze		(229)	(68)
Decremento (incremento) delle rimanenze		1.219	(28.617)
Decremento (incremento) delle attività correnti		3.497	(216)
Incremento (decremento) delle passività correnti		(2.086)	1.954
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(3.510)	(1.276)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		2.563	(28.797)
Oneri finanziari corrisposti		(2.055)	(3.172)
Imposte sul reddito corrisposte		(32)	(45)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		476	(32.015)
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(31)	(109)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		(10)	0
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		1.627	(100)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		1.586	(209)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incrementi delle passività finanziarie		4.748	37.608
Decrementi delle passività finanziarie		(3.364)	(3.816)
Incremento (Decremento) delle altre passività finanziarie		0	0
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		1.384	33.792
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		3.446	1.568
Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio		6.554	3.345
Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio		10.000	4.913

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

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2022	di cui parti correlate	30 giu. 2021	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.874	121	5.181	113
Altri ricavi e proventi	604	3	391	3
Variazione delle rimanenze	(5.638)		28.685	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(1.691)	(1.498)	(354)	(195)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(2.263)		(29.215)	0
Altri costi per servizi	(3.398)	(1.260)	(2.940)	(1.313)
Costi per godimento beni di terzi	(46)	(23)	(43)	(30)
Costi per il personale	(1.591)	(340)	(1.372)	(367)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.354)		(3.298)	
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.037)		(11)	
Altri costi operativi	(1.142)	(1)	(1.139)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	1.318	(2.998)	(4.115)	(1.790)
Risultato da partecipazioni	(117)	(117)	(90)	(90)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	(16)	(16)	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.959)	84	(2.709)	68
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.774)	(3.047)	(6.930)	(1.828)
Imposte del periodo	4.809		503	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	3.035	(3.047)	(6.427)	(1.828)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	3.035	(3.047)	(6.427)	(1.828)

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. (la "Società") è stata costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10.

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

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2021.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale, e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 154-ter del D.Lgs. 58/98 e del Regolamento Emittenti CONSOB. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, nonostante le incertezze derivanti dalle attuali condizioni geo politiche e sanitarie, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti sino alla data di preparazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato, delle disponibilità liquide ad oggi esistenti e dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022. Come più ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il gruppo Brioschi è esposto", gli eventi intervenuti dopo il 30 giugno 2022 hanno comportato il venir meno delle significative incertezze che potevano far sorgere dubbi sulla continuità aziendale evidenziate nella relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021.

La redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del predetto bilancio intermedio. Se nel futuro tali stime e assunzioni, che sono basate sulla miglior valutazione da parte della direzione, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse varieranno. Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore di attività non correnti, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment.

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

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

I valori iscritti nella presente relazione finanziaria semestrale avevano superato la verifica degli *impairment test* effettuata al 31 dicembre 2021.

Al 30 giugno 2022, anche in ottemperanza alle raccomandazioni riportate nel Public Statement dell'ESMA del 13 maggio 2022 ("*Implications of Russia's invasion of Ukraine on half-yearly financial reports*"), i cui contenuti sono ripresi dal Richiamo di Attenzione CONSOB n. 3/22 del successivo 19 maggio 2022, è stata sviluppata un'analisi per valutare la necessità o meno di ripetere l'*impairment test* in sede di semestrale, in particolare a seguito degli effetti indotti dalla guerra in Ucraina.

Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati, né appartiene ad uno tra i settori maggiormente colpiti (es. energetico, siderurgico, automotive,); ciò premesso, si è comunque proceduto all'analisi di fattori interni ed esterni per valutare la presenza di eventuali indicatori di perdita di valori.

Come anche al 31 dicembre 2021, alla data del 30 giugno 2022 la capitalizzazione di borsa di Brioschi risulta inferiore al valore del patrimonio netto consolidato del Gruppo.

È opportuno rilevare che tale fattore risulta per il Gruppo Brioschi ricorrente, in quanto storicamente la differenza fra il Patrimonio Netto contabile e la Capitalizzazione di Borsa è stata negativa. Il titolo, pertanto, al 30 giugno 2022, non ha subito variazioni al ribasso, ma ha mantenuto un andamento in linea con gli esercizi precedenti.

In detto contesto gli Amministratori hanno provveduto a sviluppare analisi in merito agli impatti sulle principali variabili considerate nell'ambito delle valutazioni svolte in sede di chiusura dell'esercizio 2021, oltre che provvedere all'aggiornamento su base campionaria di specifiche perizie immobiliari. Le analisi effettuate non hanno condotto a valori significativamente dissimili rispetto a quanto evidenziato al 31 dicembre 2021 e pertanto, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value* a tale data, non si è resa necessaria alcuna svalutazione

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

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2022.

Schemi di bilancio

Per quanto riguarda gli schemi per la presentazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, il Gruppo Brioschi ha adottato nella predisposizione del conto economico consolidato uno schema di classificazione dei ricavi e costi per natura, in considerazione della specifica attività svolta. Per la predisposizione della Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata il Gruppo ha adottato la distinzione corrente e non corrente quale metodo di rappresentazione delle attività e passività.

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

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2022

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2021, si segnala quanto riportato nel seguito.

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
 - *Amendments to IFRS 3 Business Combinations*: le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
 - *Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment*: le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.
 - *Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
 - *Annual Improvements 2018-2020*: le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

Le modifiche non hanno avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Principi Contabili, emendamenti ed Interpretazioni IFRS omologati dall’Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2022

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questi emendamenti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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

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

- In data 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*”. Il documento ha l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2023; è comunque consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un’applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

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 20.874 migliaia di euro (5.181 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	545	787
	545	787
Affitti attivi		
- a terzi	6.963	3.558
	6.963	3.558
Prestazioni di servizi		
- a terzi	3.576	723
- a correlate	117	113
	3.693	836
Altri ricavi		
- a terzi	9.673	0
	9.673	0
TOTALE	20.874	5.181

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata MIP2 ed alla cessione di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna. Nel periodo comparativo la voce si riferiva alla vendita di una unità abitativa residenziale e cinque posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano) ed alla cessione di una unità abitativa situata nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna.

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine negativo di 17 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali (positivo per 109 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

Gli affitti attivi da terzi, pari a 6.963 migliaia di euro (3.558 migliaia di euro al 30 giugno 2021), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori Sviluppo 3.343 migliaia di euro Assago (MI)
- Milanofiori 2000 3.014 migliaia di euro Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare 324 migliaia di euro Latina
- Maimai 275 migliaia di euro Rottofreno (PC)
- H2C Gestioni 7 migliaia di euro Assago (MI)

L'incremento rispetto al periodo di confronto è principalmente dovuto ai ricavi per canoni di locazione relativi agli immobili "U1" e "U3" che sono stati consegnati ai conduttori tra il mese di dicembre 2021 e il mese di febbraio 2022.

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 1.780 migliaia di euro (520 migliaia di euro al 30 giugno 2021) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 1.531 migliaia di euro (zero al 30 giugno 2021) alla prestazione di servizi alberghieri e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 149 migliaia di euro (142 migliaia di euro al 30 giugno 2022) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

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

Le attività della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni, dopo la riapertura avvenuta nella seconda parte del 2021 (la struttura è rimasta chiusa per tutto il primo semestre dell'esercizio precedente), stanno gradualmente riprendendo in linea con i piani aziendali. Alla conclusione dello stato di emergenza sanitaria, avvenuta il 31 marzo 2022, è seguito un significativo allentamento delle misure restrittive Covid-19 di cui l'attività alberghiera ha beneficiato nel corso del secondo trimestre.

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

2. Informazioni per settori operativi

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

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

In ottica di integrazione di funzioni e servizi all'interno dei comparti immobiliari di proprietà, dal dicembre 2018 il Gruppo svolge attività di gestione alberghiera della struttura di Milanofiori Nord ad Assago tramite la controllata H2C Gestioni; sempre in ottica di integrazione di funzioni e servizi, il Gruppo svolge anche attività di produzione e vendita di energia a servizio degli immobili del comparto di Milanofiori Nord tramite la controllata Milanofiori Energia.

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

Si veda a tale proposito la Nota 51.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 604 migliaia di euro (391 migliaia di euro al 30 giugno 2021) principalmente riconducibili a riaddebiti di spese nell'ambito dei progetti di sviluppo immobiliare della controllata Milanofiori Sviluppo. Nel periodo comparativo la voce comprendeva principalmente contributi Covid-19 elargiti dalle autorità competenti ad alcune società del Gruppo.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore negativo per 5.638 migliaia di euro (positivo per 28.685 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

La variazione negativa registrata nel semestre in esame deriva principalmente dalla vendita dei lavori di personalizzazione degli spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord al netto dei costi di completamento delle edificazioni sostenute nel semestre.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 1.691 migliaia di euro (354 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si riferisce principalmente (1.550 migliaia di euro) ai costi di approvvigionamento delle materie prime (principalmente gas ed energia elettrica) della controllata Milanofiori Energia. L'incremento rispetto al periodo comparativo è principalmente riconducibile all'attuale andamento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento. La fornitura di gas (1.495 migliaia di euro) è stata effettuata da parte di una società detenuta dal socio di minoranza di Milanofiori Energia.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 2.263 migliaia di euro (29.215 migliaia di euro al 30 giugno 2021), include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente al completamento della edificazione degli immobili "U1" e "U3" di proprietà di Milanofiori Sviluppo a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.398 migliaia di euro (2.940 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Prestazioni tecniche e amministrative	760	762
Emolumenti ad amministratori	463	467
Manutenzioni	404	218
Utenze	352	408
Spese legali e notarili	190	106
Assicurazioni e fideiussioni	176	178
Spese condominiali e comprensoriali	172	180
Prestazioni revisioni contabili	109	110
Spese di pulizia	100	37
Commissioni d'agenzia	74	0
Costi per servizi di gestione parcheggi	72	100
Commissioni e spese bancarie	53	36
Perizie	47	58
Emolumenti a sindaci	36	39
Commissioni e spese di intermediazione	16	2
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	11	14
Altri costi	363	225
TOTALE	3.398	2.940

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

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

La voce manutenzioni si incrementa principalmente per effetto di alcuni interventi manutentivi sugli immobili di proprietà a Milanofiori Nord.

La voce "Utenze" mostra un decremento in quanto i maggiori costi per utenze derivanti dagli incrementi dei prezzi delle *utilities* è più che compensato dai maggiori costi sostenuti nel primo semestre dell'esercizio precedente per lo smaltimento delle acque di falda presso un immobile di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

Le voci "Spese di pulizia" e "Commissioni d'agenzia" si incrementano principalmente in relazione all'attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni (la struttura è rimasta chiusa per tutto il primo semestre 2021).

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

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 46 migliaia di euro (43 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	14	14
Canoni di noleggio:		
- autovetture	18	22
- macchine d'ufficio	14	7
TOTALE	46	43

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.591 migliaia di euro (1.372 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Salari e stipendi	1.118	951
Oneri sociali	365	311
Costi per TFR	102	110
Altri costi per il personale	6	0
TOTALE	1.591	1.372

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

Al 30 giugno 2022 i dipendenti del Gruppo sono 44 (48 al 30 giugno 2021).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	11	12
- impiegati	22	21
- operai	5	7
- contratti intermittenti	12	2
TOTALE	56	48

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 44, rispetto a 46 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nonostante l'organico medio sia diminuito rispetto al periodo di confronto, l'incremento dei costi del personale rispetto al precedente esercizio è principalmente imputabile all'assenza nel semestre in corso di sussidi statali a sostegno dei lavoratori messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della conclusione dello stato di emergenza sanitaria legato alla pandemia di Covid-19.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.354 migliaia di euro (3.298 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Ammortamento attività materiali	2.343	2.262
Ammortamento attività immateriali	11	12
Svalutazioni di Investimenti Immobiliari	0	1.024
TOTALE	2.354	3.298

L'incremento della voce "Ammortamenti attività materiali" rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente è dovuto principalmente all'ammortamento di alcuni nuovi arredi e dell'impianto di domotica dell'albergo gestito da H2C Gestioni recentemente acquisiti tramite due contratti di leasing finanziario.

Nel primo semestre 2021, la voce "Svalutazioni di Investimenti Immobiliari" era relativa all'adeguamento del valore contabile del terreno di proprietà della controllata Camabo Bologna al valore di realizzo definito nell'ambito della cessione della società avvenuta il 5 luglio 2021.

11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

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

12. Altri costi operativi

Ammontano a 1.142 migliaia di euro (1.139 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
IMU/TASI	930	736
Altre imposte e tasse	135	90
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	0	243
Altri oneri	77	70
TOTALE	1.142	1.139

13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 117 migliaia di euro (negativo per 90 migliaia di euro al 30 giugno 2021) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Camabo srl	(108)	(85)
DueB srl	(9)	(5)
TOTALE	(117)	(90)

14. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 16 migliaia di euro (negativo per 16 migliaia di euro al 30 giugno 2021) ed è così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	(16)	(16)
TOTALE	(16)	(16)

15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.959 migliaia di euro (2.709 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	6	11
- interessi attivi verso controllante	7	15
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	79	73
- proventi vari	580	24
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	672	153
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(1)	0
- verso consociate	0	(25)
- verso altri	(3.630)	(2.837)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(3.631)	(2.862)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(2.959)	(2.709)

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati per 571 migliaia di euro (positive per 24 migliaia di euro al 30 giugno 2021).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.630 migliaia di euro (2.837 migliaia di euro al 30 giugno 2021) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. L'incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è principalmente originato dall'interruzione della capitalizzazione degli oneri finanziari conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord.

16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Imposte correnti	(438)	(91)
Imposte anticipate	4.323	(351)
Imposte differite	946	946
Imposte relative ad esercizi precedenti	(22)	(1)
TOTALE	4.809	503

Le imposte correnti del periodo in esame sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 203 migliaia di euro;
- IRES per 235 migliaia di euro.

Le imposte anticipate del periodo riflettono i benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili fiscali che si origineranno con la cessione degli edifici "U1" e "U3".

Le imposte differite riflettono gli effetti contabili di competenza del semestre derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Capogruppo del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

Sono state condotte analisi per la verifica di recuperabilità delle imposte anticipate iscritte. Tali analisi non hanno evidenziato criticità rispetto alla complessiva recuperabilità delle imposte anticipate iscritte.

17. Utile (perdita) per azione

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

	Valori espressi in unità di euro	
	30 giu. 2022	30 giu. 2021
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	3.021.882	(6.441.197)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>3.021.882</u>	<u>(6.441.197)</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	0,004	(0,008)
- Diluito	0,004	(0,008)

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 18.408 migliaia di euro (18.965 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2021	19.138	13.334	2.843	35.315
Incrementi	0	251	21	272
Decrementi	0	(41)	0	(41)
Al 30 giugno 2022	19.138	13.544	2.864	35.546
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(4.592)	(9.721)	(2.037)	(16.350)
Ammortamenti	(235)	(448)	(105)	(788)
Decrementi per cessioni	0	0	0	0
Al 30 giugno 2022	(4.827)	(10.169)	(2.142)	(17.138)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	14.546	3.613	806	18.965
Al 30 giugno 2022	14.311	3.375	722	18.408

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 16.708 migliaia di euro al 30 giugno 2022 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

La voce comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 3.726 migliaia di euro);
- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi in chiusura di esercizio 2018) viene ora svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 12.982 migliaia di euro).

Al 30 giugno 2022 non sono stati identificati indicatori di perdita di valore.

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

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

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2021	15.914	5.790	3.553	25.257
Incrementi	0	240	0	240
Al 30 giugno 2022	15.914	6.030	3.553	25.497
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2021	(3.629)	(4.834)	(2.966)	(11.429)
Ammortamenti	(191)	(207)	(75)	(473)
Al 30 giugno 2022	(3.820)	(5.041)	(3.041)	(11.902)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2021	12.285	956	587	13.828
Al 30 giugno 2022	12.094	989	512	13.595

Il saldo comprende anche i contratti di leasing finanziario tra i quali, in particolare, il contratto di vendita e retrolocazione della struttura alberghiera di Milanofiori Nord concessa in locazione operativa da Milanofiori 2000 ad H2C Gestioni.

L'incremento della voce "Impianti e macchinari" fa principalmente riferimento al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di impianti di domotica stipulato dalla controllata H2C Gestioni nel corso del semestre.

Il contratto di locazione operativa di maggior rilevanza rientrato nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16 riguarda invece la sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano, concessa in locazione dalla consociata Varsity.

19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 96.893 migliaia di euro (98.448 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
Costo storico			
Al 31 dicembre 2021	121.489	21.067	142.556
Incrementi	0	0	0
Al 30 giugno 2022	121.489	21.067	142.556
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2021	(26.184)	(17.814)	(43.998)
Ammortamenti	(946)	(609)	(1.555)
Al 30 giugno 2022	(27.130)	(18.423)	(45.553)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2021	(110)	0	(110)
Svalutazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2022	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2021	95.195	3.253	98.448
Al 30 giugno 2022	94.249	2.644	96.893

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2022 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2022, detenuto dalla controllata L'Orologio e occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 31.270 migliaia di euro, relativi ai contratti di vendita e retrolocazione:

- (i) della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (28.789 migliaia di euro);
- (ii) della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.481 migliaia di euro).

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	31.203	2.957	9%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.337	4.031	8% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.555	640	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.876	582	8%

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

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

(***) *L'importo dei canoni annui include 250 migliaia di euro relativi ad un accordo preliminare di locazione.*

20. Attività immateriali

Ammontano a 603 migliaia di euro (615 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e si riferiscono per 542 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. 2021	Incres. (decrem.)	30 giu. 2022	31 dic. 2021	Incrementi	30 giu. 2022	31 dic. 2021	30 giu. 2022
Concessioni	1.006	0	1.006	(441)	(7)	(448)	565	558
Software	314	(1)	313	(274)	(3)	(277)	40	36
Altre imm. Immateriali	59	0	59	(49)	(1)	(50)	10	9
Totale	1.379	(1)	1.378	(764)	(11)	(775)	615	603

21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2022, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2022	Valore al 31 dic. 2021	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2022	31 dic. 2021
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(4.183)	(4.074)	(109)		
	<u>42.413</u>	<u>42.522</u>	<u>(109)</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>42.413</u>	<u>42.522</u>	<u>(109)</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2022 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

Di seguito sono riportati i valori delle più significative voci di bilancio di Camabo srl, principale società collegata:

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Attività non correnti	94.499	94.328
Attività correnti	3	11
Passività non correnti	0	0
Passività correnti	(7.946)	(7.562)
Totale netto attività	86.556	86.777
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.412	42.521
Ricavi	0	0
Costi	(223)	(343)
Utile (perdita) netto	(223)	(343)

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2022 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2021 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

23. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 36 migliaia di euro (7 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare ed Immobiliare Cascina Concorrezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2022 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
DueB srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Immobiliare Cascina Concorrezzo in liquidazione	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50
Fondo Immobiliare Numeria (*)	Treviso	31 dicembre	23.200	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	50

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

24. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 114 migliaia di euro (104 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione del periodo si riferisce all'incremento della partecipazione in Impact Invest S.r.l. che ha portato il valore della stessa a 24 migliaia di euro. Il valore delle altre partecipazioni rimane invariato rispetto all'esercizio precedente e si riferisce alle partecipazioni nelle società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (80 migliaia di euro per una quota di partecipazione del 3,90% 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 6.177 migliaia di euro (6.022 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2022	31 dic 2021
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	7.968 (1.791)	7.759 (1.737)
TOTALE	6.177	6.022

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

- per 3.971 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.206 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 1.791 migliaia di euro (1.737 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e 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 6.402 migliaia di euro (2.912 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2022	31 dic 2021
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	385
Crediti commerciali	6.137	2.775
Strumenti Derivati	139	11
Altri crediti	4.403	4.403
(Fondo svalutazione crediti)	(4.662)	(4.662)
TOTALE	6.402	2.912

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 5.752 migliaia di euro (2.390 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing. L'incremento rispetto al saldo del 31 dicembre 2021 è principalmente riconducibile alle agevolazioni finanziarie concesse nel corso del semestre ai conduttori degli immobili "U1" e "U3";
- per 385 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (385 migliaia di euro).

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 30 giugno 2022 dei quattro contratti derivati *Interest rate Cap* sottoscritti in data 16 dicembre 2019 a copertura della variabilità del tasso di interesse sul finanziamento siglato con BNL dalla controllata Milanofiori Sviluppo.

La voce “Altri crediti” include principalmente crediti di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (4.277 migliaia di euro).

27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 7.061 migliaia di euro (2.899 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte su perdite fiscali riportabili a nuovo, eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, 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. L’incremento è principalmente riconducibile all’iscrizione dei benefici fiscali attesi derivanti dal previsto utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili fiscali che si origineranno con la cessione degli edifici “U1” e “U3”.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 16.787 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.405 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (64.186 migliaia di euro);
- per 1.382 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (5.761 migliaia di euro).

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

ATTIVITA' CORRENTI

28. Rimanenze

Ammontano a 154.907 migliaia di euro (155.071 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) di cui 154.901 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2022 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2021 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 4.353 migliaia di euro (che includono 826 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti nel corso del semestre principalmente per la finalizzazione dell'edificio denominato "U1" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 4.223 migliaia di euro nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto della vendita dei lavori di personalizzazione di spazi dell'edificio "U1" a Milanofiori Nord (8.871 migliaia di euro di opere di personalizzazione al netto di acconti per 4.648 migliaia di euro, classificati a riduzione delle rimanenze al 31 dicembre 2021);
- un decremento di 458 migliaia di euro dovuto alla cessione di due unità abitative situate nel complesso "I Lentischi 2" a Domus de Maria (Cagliari) di proprietà della controllata S'Isca Manna;
- un decremento di 332 migliaia di euro alla vendita di una unità abitativa residenziale e tre posti auto a Cagliari di proprietà della controllata MIP2.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.571 migliaia di euro (43.800 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione rispetto al 31 dicembre 2021 ammonta a 229 migliaia di euro ed è dovuta ad utilizzi del fondo relativi agli immobili ceduti nel corso del periodo.

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

29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

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

30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 3.567 migliaia di euro (3.019 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.896 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021).

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 26, il cui valore si incrementa da 2.775 migliaia di euro al 31 dicembre 2021 a 6.137 migliaia di euro al 30 giugno 2022.

31. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2022	31 dic 2021
Crediti verso controllanti	9.195	14.432
Crediti verso collegate	105	156
Crediti verso consociate	750	1.294
TOTALE	10.050	15.882

I crediti verso controllanti ammontano a 9.195 migliaia di euro (14.432 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 8.282 migliaia di euro (12.966 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015;
- per 523 migliaia di euro (102 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 103 migliaia di euro (1.128 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

La riduzione dei crediti verso controllanti intervenuta nel corso del semestre è principalmente attribuibile al pagamento da parte della controllante Bastogi di alcune posizioni debitorie.

I crediti verso consociate ammontano a 750 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 2.295 migliaia di euro (2.202 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo relativo alla cessione di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente anticipi a fornitori (65 migliaia di euro) e ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (406 migliaia di euro).

33. Disponibilità liquide

Ammontano a 10.000 migliaia di euro (6.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2022	31 dic 2021
Depositi bancari	9.909	6.520
Denaro e valori in cassa	91	34
TOTALE	10.000	6.554

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

Al 30 giugno 2022 i depositi bancari includono importi vincolati per 1.575 migliaia di euro (598 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

PATRIMONIO NETTO

34. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Azioni proprie

Al 30 giugno 2022, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro.

Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 36.590 migliaia di euro (negativo per 26.805 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2021 (9.785 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 931 migliaia di euro (negativo per 3.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000 (Interest rate swap) e Milanofiori Sviluppo (Interest rate cap), che evidenziano un valore negativo pari a 1.174 migliaia di euro (negativo per 3.696 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Una quota di tale riserva negativa pari a 525 migliaia di euro è relativa a n. 2 contratti derivati (IRS) a valere sul finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000 sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e contabilizzati, a partire dal secondo semestre 2021, con imputazione a conto economico delle variazioni di fair value in quanto da tale data la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile; pertanto, la riserva (negativa) di patrimonio netto viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti;
- 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 243 migliaia di euro (positivo per 93 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

35. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a 151 migliaia di euro (138 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Milanofiori Energia e Sa Tanca Manna.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 22.206 migliaia di euro (170.304 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

Il decremento della voce debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo è principalmente riconducibile:

- ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127.629 migliaia di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2022 in quanto contrattualmente in scadenza il 28 giugno 2023;
- al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000 (28.130 migliaia di euro al 30 giugno 2022) per il quale, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (successivamente finalizzati nel mese di agosto 2022) nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non è stata rimborsata la rata in scadenza al 30 giugno 2022 e pertanto è stato classificato esigibile entro l'esercizio in quanto formalmente richiedibile.

Al 30 giugno 2022 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 14.915 migliaia di euro al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
 - rimborso: nel corso del 2021 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha ottenuto la sospensione delle rate in conto capitale in scadenza al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021 su tutte le linee chirografarie oggetto di consolidamento. In ragione di tali accordi, per linee chirografarie pari a 12.032 migliaia di euro, era previsto un rimborso amortizing con allungamento della scadenza al 31 dicembre 2026 in ragione dei periodi di moratoria concessi, per le restanti linee (2.883 migliaia di euro) la scadenza era stata confermata al 31 dicembre 2024 con previsione di pagamento integrale delle rate sospese alla data del 31 dicembre 2022. Nel corso del mese di agosto 2022 la Capogruppo ha perfezionato un rimborso anticipato di linee chirografarie per complessivi 5.648 migliaia di euro, di cui 2.785 migliaia di euro scadenti il 31 dicembre 2022 e 2.863 migliaia di euro relative all'ultima rata scadente il 31 dicembre 2026, anticipando di fatto la scadenza ultima delle linee al 31 dicembre 2025;
 - scadenza: 2024/2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
 - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
 - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare;
- per 4.973 migliaia di euro alla quota del finanziamento ipotecario di liquidità erogato alla Capogruppo da Solution Bank a valere sull'area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e sulla porzione di proprietà dell'immobile di Latina. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:

- rimborso: per il 70% alla scadenza del 42° mese (31 gennaio 2025) mentre il restante 30% alla scadenza finale (30 luglio 2025). È previsto un rimborso anticipato obbligatorio nel caso di cessione da parte della controllata Milanofiori Sviluppo degli immobili “U1” e “U3”. Tale condizione si è verificata nel terzo trimestre dell’esercizio e il finanziamento è stato rimborsato in data 5 agosto 2022 per un importo di 4.500 migliaia di euro;
 - scadenza: 31 gennaio 2025 / 30 luglio 2025;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 525 basis points;
 - l’importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 10.000 migliaia di euro a valere sull’area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce) e per 10.000 migliaia di euro sulla porzione di proprietà dell’immobile di Latina, oltre ad una fideiussione rilasciata a favore dell’istituto di credito da parte della controllante Bastogi;
- per 1.309 migliaia di euro all’erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - rimborso: rate trimestrali posticipate;
 - scadenza: 31 dicembre 2025 – la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa nel corso del 2020 a seguito dell’emergenza sanitaria Covid-19;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
 - l’importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
 - per 1.009 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull’immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2024 – la scadenza è stata posticipata di 12 mesi in seguito all’ottenimento nel corso del 2020 di una moratoria sul rimborso della quota capitale del finanziamento concessa a fronte dell’emergenza sanitaria Covid-19;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l’importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

A livello complessivo al 30 giugno 2022 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 370.262 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	47.065	6.710	14.915	21.625	consolidamento delle linee chirografarie	2024/2025	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.731	0	4.973	4.973	mutuo ipotecario	2025	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	6.074						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.481	501	3.527	4.028	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.726	506	1.309	1.815	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	50.337	28.130	0	28.130	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.414						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	41.455	36.787	0	36.787	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.876	624	1.009	1.633	mutuo ipotecario	2024	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	113.797	91.480	0	91.480	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.338	36.149	0	36.149	mutuo ipotecario (**)	2023	

(*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato nella nota 43

(**) si riferisce al mutuo ipotecario di Milanofiori Sviluppo derivante dall'accollo liberatorio del finanziamento originariamente di 30.000 migliaia di euro in capo alla controllata Lenta Ginestra e successivamente accollato da Brioschi Sviluppo Immobiliare per 23.208 migliaia di euro.

37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 nonché dal Richiamo di attenzione n. 5 del 29 aprile 2021 circa la conformità agli orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento UE 2017/1129, si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2022 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2022	31 dic. 2021
A. Disponibilità liquide	10.000	6.554
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	1.720	3.330
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	11.720	9.884
E. Debito finanziario corrente	2	2
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	201.341	14.526
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	201.343	14.528
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	189.623	4.644
I. Debito finanziario non corrente	26.321	170.304
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	2.655	44.650
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	28.976	214.954
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	218.599	219.598
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	218.719	221.328
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)	(103)	(1.713)
M. Indebitamento finanziario netto	218.599	219.598

Si evidenzia che le Disponibilità liquide e le Altre attività finanziarie correnti, includono importi vincolati rispettivamente per 1.575 migliaia di euro e per 1.600 migliaia di euro; inoltre le Altre attività finanziarie correnti includono crediti verso parti correlate per 103 migliaia di euro.

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 49 "Garanzie prestate ed altri impegni".

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Note	31 dic. 2021	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2022
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	181.585	2.373	0	0	1.849	185.807
Passività da Leasing	38	42.424	(989)	0	0	422	41.857
Altre passività finanziarie	42	5.484	0	0	(2.829)	0	2.655
TOTALE		229.493	1.384	0	(2.829)	2.271	230.319

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 1.384 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

La voce "Altre passività finanziarie" comprende gli strumenti derivati iscritti in capo a Milanofiori 2000 (2.653 migliaia di euro) e alla Capogruppo (2 migliaia di euro).

38. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 41.857 migliaia di euro (42.424 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 4.115 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 21.582 migliaia di euro);
- 37.742 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 36.787 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). A seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, la società ha ottenuto una moratoria in conto capitale per tutto il 2020 e il primo semestre 2021 fino alla rata in scadenza a giugno 2021 inclusa. Nel mese di agosto 2022 è stato sottoscritto un accordo per la ridefinizione degli impegni finanziari al fine di renderli maggiormente coerenti con i flussi attesi. La rimodulazione del piano di rimborso ha mantenuto invariata la data di scadenza finale (21 giugno 2030) e ha ridotto l'importo delle quattro rate scadenti dal 21 giugno 2022 al 21 marzo 2023 (con beneficio finanziario di circa 1,8 milioni di euro) incrementando corrispondentemente quelle in scadenza a partire dal 21 marzo 2025.

Al 30 giugno 2022 la passività è stata interamente classificata come esigibile entro l'esercizio in quanto formalmente richiedibile dalle controparti; nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione di cui sopra, nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non sono state infatti rimborsate le rate in scadenza al 30 giugno 2022.

Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2022 di 20.495 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027;

- per 4.028 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla Capogruppo e relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il floor a zero oltre uno spread a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 304 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023;
- per 281 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari al 2,80%.
- per 202 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari al 2,80%.
- per 37 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanesi per l'utilizzo di spazi destinati ai server;
- per 218 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo.

39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.790 migliaia di euro (5.197 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2021	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2022
Fondo per rischi e contenziosi in essere	195	0	0	195
Altri fondi	5.002	0	(407)	4.595
TOTALE	5.197	0	(407)	4.790

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

La voce "Altri fondi" riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. Il decremento del semestre è relativo alla definizione di un contenzioso riguardante imposte su beni immobiliari la cui passività (interamente accantonata nel bilancio al 31 dicembre 2021) è stata oggetto di riclassifica nei debiti tributari e nelle altre passività non correnti per le quote esigibili oltre l'esercizio successivo.

40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.367 migliaia di euro (1.583 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2022.

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

Valori espressi in migliaia di euro	
Saldo al 31 dicembre 2021	1.583
Accantonamenti	102
Oneri Finanziari	5
(Utili)/Perdite attuariali	(113)
TFR trasferito e utilizzato	(210)
Saldo al 30 giugno 2022	1.367

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

Ipotesi attuariali	30/06/2022	31/12/2021
Tasso annuo di attualizzazione	3,22%	0,98%
Tasso annuo di inflazione	2,10%	1,75%
Tasso annuo incremento TFR	3,08%	2,81%
Incremento salariale annuo	1,00%	1,00%
Ipotesi demografiche		
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato	
Probabilità di inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso	
Età di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	

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

41. Passività per imposte differite

Ammontano a 236 migliaia di euro (1.343 migliaia di euro del 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze.

42. Altre passività non correnti

Ammontano a 5.840 migliaia di euro (8.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 2.655 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (5.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 1.968 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2021);
- per 1.024 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.003 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).
- per 193 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (zero al 31 dicembre 2021) principalmente riconducibili alla Capogruppo;

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

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 163.601 migliaia di euro (11.281 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) 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 indicato alla nota 36, l'incremento della voce è principalmente riconducibile:

- ai finanziamenti della controllata Milanofiori Sviluppo (127.629 migliaia di euro al 30 giugno 2022), oggetto di rimborso integrale all'atto della cessione degli immobili "U1" e "U3" nel mese di agosto 2022, classificati come esigibili entro l'esercizio successivo nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2022 in quanto contrattualmente in scadenza il 28 giugno 2023;
- al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori 2000 (28.130 migliaia di euro al 30 giugno 2022) per il quale, nelle more del perfezionamento degli accordi di rimodulazione (successivamente finalizzati nel mese di agosto 2022) nonché coerentemente con le previsioni degli stessi, non è stata rimborsata la rata in scadenza al 30 giugno 2022 e pertanto è stato classificato esigibile entro l'esercizio in quanto formalmente richiedibile.

I debiti verso banche esigibili entro l'esercizio sono quindi relativi:

- per 91.480 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3". Nel corso del mese di agosto 2022, a seguito della cessione degli immobili a garanzia, il finanziamento è stato integralmente rimborsato anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale del 28 giugno 2023.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale. Contrattualmente è previsto un obbligo di rimborso anticipato della linea IVA (1.048 migliaia di euro al 30 giugno 2022) in relazione a utilizzi del credito IVA maturato ed a garanzia del finanziamento (indipendentemente essi avvengano a livello della società o di consolidato IVA).
- rimborso anticipato: nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un cambio di controllo;
 - (ii) gli immobili siano oggetto, in tutto o in una parte sostanziale; di:
 - a - espropriazione;
 - b - danni irreparabili o distruzione;
 - c - cessione;
 - (iii) illegittimità.
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points fino a scadenza. Sono inoltre previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento.
- Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di "Loan To Value" espresso dal rapporto tra l'importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.
- In data 16 dicembre 2019 sono stati stipulati quattro contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sul 70% dell'esposizione. I contratti sottoscritti

hanno la forma di *Interest rate Cap* che fissa l'oscillazione del tasso variabile Euribor 3 mesi ad un valore massimo pari a zero basis points;

- per 36.149 migliaia di euro relativi all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Come riportato sotto nel dettaglio, la cessione degli immobili "U1" e "U3" costituisce, anche per tale finanziamento, una clausola di rimborso anticipato. Pertanto, nel corso del mese di agosto 2022, la passività è stata anch'essa estinta anticipatamente.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranches, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
- rimborso anticipato: nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un cambio di controllo;
 - (ii) proventi da cessione degli immobili denominati "U1" e "U3".
 - (iii) proventi da vendita dell'area denominata "Cascinazza".
 - (iv) illegittimità
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di step up del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
- l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 30 giugno 2022 pari a 113.797 migliaia di euro);

- per 28.130 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000. Nel corso del mese di agosto 2022 detto finanziamento è stato oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Gli accordi hanno confermato la scadenza del finanziamento nel 2031 prevedendo inoltre, tra le altre, una rimodulazione del piano di rimborso ("*soft amortizing*") che sposta parte delle rate scadenti negli anni 2022-2023-2024 (con beneficio finanziario di circa 5,1 milioni di euro rispetto al piano di ammortamento originario) agli anni 2025 e successivi, l'obbligo di rimborso fino a 10 milioni di euro nel caso di vendita della piazza commerciale situata nel comparto di Milanofiori Nord per la maggior parte finanziata con un contratto di leaseback, l'eliminazione dell'obbligo di rimborso anticipato mediante gli incassi derivanti da locazioni ("*cash sweep*") purché tali incassi non superino del 10% i valori indicati nel piano economico finanziario comunicato agli istituti di credito finanziatori e infine la sospensione per tutto il 2022 degli obblighi di verifica del parametro DSCR ("*Debt Service Covered Ratio*"). Rimane invece l'obbligo di applicazione del parametro finanziario Loan To Value. Tali accordi con gli istituti di credito sono stati supportati dalla capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare di concerto con la controllante Bastogi mediante un rimborso anticipato parziale della propria esposizione finanziaria chirografaria per complessivi 5,6 milioni di euro.

Il finanziamento è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio in quanto, nelle more del perfezionamento degli accordi con le controparti bancarie, non sono state rimborsate le rate in scadenza al 30 giugno 2022 rendendo la passività formalmente richiedibile dalle controparti bancarie.

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

- scadenza: 2031 – a seguito del prolungamento dell'emergenza sanitaria Covid-19 Milanofiori 2000 ha richiesto e ottenuto una estensione della moratoria per la sospensione del rimborso delle quote capitale del finanziamento ipotecario (nonché dell'obbligo di calcolo dei parametri finanziari collegati) sino alla rata in scadenza il 30 giugno 2021 inclusa. In ragione di tali accordi la scadenza finale del finanziamento è stata posticipata al 2031;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
- l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
- nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2022 di 18.172 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 30 giugno 2022 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato;
- il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2022 la misurazione del parametro "Loan To Value" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "Debit Service Covered Ratio" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie.

La quota a breve dei finanziamenti già menzionati nella nota 36 ammonta a complessivi 7.840 migliaia di euro e si riferisce:

- per 6.710 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo;
- per 624 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 506 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);

44. Debiti Commerciali

Ammontano a 26.609 migliaia di euro (30.099 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

Si segnala che dette opere di urbanizzazione sono state oggetto di contestazione e comunque i tempi di realizzo sono al momento non individuabili.

Al 30 giugno 2022 risultano scadute posizioni per complessivi 3.858 migliaia di euro (245 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2022 ammontano a 861 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori e sono in corso di formalizzazione accordi con le controparti per il rimborso dilazionato di 0,5 milioni di euro.

45. Debiti tributari

Ammontano a 2.465 migliaia di euro (1.421 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 2.063 migliaia di euro (1.036 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti scaduti per imposte sugli immobili principalmente relativi ad IMU 2021 e 2022;
- per 239 migliaia di euro (64 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 203 migliaia di euro all'imposta corrente e per 36 migliaia di euro all'imposta dell'esercizio 2021;
- per 147 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 16 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 13 migliaia di euro scaduti.

46. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 5.381 migliaia di euro (4.146 migliaia di euro al 31 dicembre 2021).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2022	31 dic. 2021
Debiti verso controllanti	3.385	2.367
Debiti verso consociate	620	489
Debiti verso collegate e joint venture	1.376	1.290
TOTALE	5.381	4.146

I debiti verso controllanti ammontano a 3.385 migliaia di euro e si riferiscono per 1.457 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate ammontano a 620 migliaia di euro e si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.376 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare (invariate rispetto al 31 dicembre 2021) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.152 migliaia di euro (5.210 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2021) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.032 migliaia di euro (1.083 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 927 migliaia di euro (864 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) ai debiti verso amministratori e sindaci;

- per 439 migliaia di euro (348 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 413 migliaia di euro (467 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 260 migliaia di euro (254 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 95 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 20 migliaia di euro (45 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a debiti per acconti e caparre su preliminari di vendita immobiliare.

48. Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre 2022 il Gruppo Brioschi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

49. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 4.549 migliaia di euro (17.727 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono:

- per 4.092 migliaia di euro (6.070 migliaia di euro al 31 dicembre 2021) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 457 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2021) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

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

Impegni

Gli impegni ammontano a 26.302 migliaia di euro (28.603 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), di cui 11.343 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2022 e si riferiscono all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La riduzione rispetto all'esercizio precedente è legata alla scadenza della fideiussione rilasciata dal Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) a seguito del versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

A tale riguardo si segnala peraltro che, nel mese di ottobre 2013, la società controllata Milanofiori 2000 ha notificato al Comune di Assago un ricorso al T.A.R. con il quale ha richiesto al giudice amministrativo l'accertamento, tra il resto, del suo diritto a ridurre significativamente le prestazioni previste dalle convenzioni urbanistiche relative al piano particolareggiato per l'area D4. Successivamente il T.A.R. Lombardia con sentenza 11 gennaio 2018, n. 45, ha rigettato il ricorso. La Società, esaminate le motivazioni della sentenza, le ha ritenute non condivisibili ed ha quindi impugnato la sentenza notificando al Comune di Assago apposito ricorso al Consiglio di Stato.

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 intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2022 e del primo semestre 2021 sono riportati di seguito:

Conto economico

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

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

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (479 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (346 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (181 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro

	di cui parti correlate					
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
	30 giu. 2021					
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.181	64	0	49	113	2%
Altri ricavi e proventi	391	0	3	0	3	1%
Variazioni delle rimanenze	28.685	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(354)	0	0	(195)	(195)	55%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.215)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(2.940)	(185)	(321)	(807)	(1.313)	45%
Costi per godimento beni di terzi	(43)	(30)	0	0	(30)	70%
Costi per il personale	(1.372)	0	0	(367)	(367)	27%
Ammortamenti e svalutazioni	(3.298)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.139)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(4.115)	(151)	(318)	(1.321)	(1.790)	43%
Risultato da partecipazioni	(90)	0	(90)	0	(90)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(16)	0	(16)	0	(16)	100%
Proventi finanziari	153	15	73	12	100	65%
Oneri finanziari	(2.862)	0	0	(32)	(32)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.930)	(136)	(351)	(1.341)	(1.828)	26%
Imposte del periodo	503	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(6.427)	(136)	(351)	(1.341)	(1.828)	28%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA'						
ATTIVITA' NON CORRENTI						
Immobili, impianti e macchinari	18.408	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	96.893	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	603	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.563	0	42.449	114	42.563	100%
Crediti verso società correlate	6.177	0	6.177	0	6.177	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	6.402	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	7.061	0	0	0	0	0%
Totale	178.107	0	48.626	114	48.740	27%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	154.907	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.567	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	10.050	9.195	105	750	10.050	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.295	1	0	0	1	0%
Disponibilità liquide	10.000	0	0	0	0	0%
Totale	180.836	9.196	105	780	10.081	6%
TOTALE ATTIVITA'	358.943	9.196	48.731	894	58.821	16%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(36.590)	0	0	0	0	0%
Utile (perdite) iscritti a patrimonio netto	(931)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	3.022	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	79.288	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	151	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	79.439	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	22.206	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	4.115	0	0	75	75	2%
Fondi rischi ed oneri	4.790	0	3.191	0	3.191	67%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.367	0	0	372	372	27%
Passività per imposte differite	236	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	5.840	0	0	0	0	0%
Totale	38.554	0	3.191	447	3.638	9%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	163.601	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	37.742	0	0	271	271	1%
Debiti commerciali	26.609	0	0	1.722	1.722	6%
Debiti tributari	2.465	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	5.381	3.385	1.376	620	5.381	100%
Altri debiti e passività correnti	5.152	0	0	1.305	1.305	25%
Totale	240.950	3.385	1.376	3.918	8.679	4%
TOTALE PASSIVITA'	279.504	3.385	4.567	4.365	12.317	4%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	358.943	3.385	4.567	4.365	12.317	3%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2022 e del primo semestre 2021:

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2022	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2021	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	476	5.373	1129%	(32.015)	(327)	1%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	1.586	1.617	102%	(209)	(100)	48%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	1.384	0	0%	33.792	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2022 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
CONTO ECONOMICO					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57	200	0	12	269
Altri ricavi e proventi	0	31	0	0	31
Costi per servizi	(147)	(14)	(180)	(273)	(614)
Costi per godimento beni di terzi	(10)	(1)	0	0	(11)
Costi per il personale	0	0	0	(330)	(330)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Ripristini (svalutazioni) nette di partecipazioni	0	0	0	0	0
Proventi finanziari	2	36	79	2	119
Oneri finanziari	0	(61)	0	(2)	(63)
TOTALE	(98)	191	(101)	(592)	(600)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	70.595	46.601	114	117.310
Crediti verso società correlate	0	23.883	6.194	31	30.108
Totale	0	94.478	52.795	145	147.418
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	984	8.941	80	101	10.106
Altri crediti ed attività correnti	1	0	0	0	1
Totale	985	8.941	80	101	10.107
TOTALE ATTIVITA'	985	103.419	52.875	246	157.525

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
PASSIVITA'					
PASSIVITA' NON CORRENTI					
Fondi rischi ed oneri	0	0	3.191	0	3.191
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	332	332
Passività da leasing	0	0	0	75	75
Totale	0	0	3.191	407	3.598
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	0	0
Passività da leasing	0	0	0	271	271
Debiti verso società correlate	537	21.737	1.015	261	23.550
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	662	662
Totale	537	21.737	1.015	1.194	24.483
TOTALE PASSIVITA'	537	21.737	4.206	1.601	28.081

51. Informativa per settori operativi

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersectoriali	30 giu. 2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.697	8	573	(91)	5.187
Altri ricavi e proventi	139	195	62	(11)	385
Variazione delle rimanenze	28.685	0	0	0	28.685
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(140)	0	(214)	0	(354)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(29.215)	0	0	0	(29.215)
Altri costi per servizi	(2.690)	(222)	(117)	89	(2.940)
Costi per godimento beni di terzi	(49)	(6)	(2)	13	(44)
Costi per il personale	(1.217)	(155)	0	0	(1.372)
Ammortamenti e svalutazioni	(3.075)	(25)	(198)	0	(3.298)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(11)	0	0	0	(11)
Altri costi operativi	(1.113)	(16)	(9)	0	(1.138)
RISULTATO OPERATIVO	(3.989)	(221)	95	0	(4.115)
Risultato da partecipazioni	(90)	0	0	0	(90)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(16)	0	0	0	(16)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.448)	(219)	(42)	0	(2.709)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.543)	(440)	53	0	(6.930)
Imposte del periodo					503
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO					(6.427)

52. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

53. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

54. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS e Floor precedentemente commentati alla Nota 42 e Interest rate Cap commentati in Nota 26, clausole di Floor di tasso incorporate in alcuni finanziamenti nonché le altre partecipazioni commentate in nota 24) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2022				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	114	114
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	139	0	139
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(2.653)	0	(2.653)
Strumenti finanziari derivati incorporati (Clausole di Floor)	0	(2)	0	(2)
Totale	0	(2.516)	114	(2.402)
31 dic. 2021				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	103	103
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	11	0	11
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(5.433)	0	(5.433)
Strumenti finanziari derivati incorporati (Clausole di Floor)	0	(51)	0	(51)
Totale	0	(5.473)	103	(5.370)

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

Brioschi e società controllate

Allegato 1)

ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCI DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE
AL 30 GIUGNO 2022

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanoferi Energia spa	3.726	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.556
Milanoferi 2000 srl	12.982	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(5)	
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	16.708				24.556
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.555	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	130.022
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.876	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanoferi 2000 srl	31.203	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(5)	
Milanoferi 2000 srl	50.337	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(5)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	96.893				
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.506
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Le Arcate srl	1.200	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanoferi 2000 srl	294	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanoferi 2000 srl	1.932	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	920	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.731	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	214.985
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.338	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.170	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanoferi 2000 srl	8.958	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanoferi 2000 srl	1.045	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanoferi Sviluppo srl	113.797	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(6)	
Mip 2 srl	509	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	272	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	154.901				223.491
TOTALE GENERALE	268.502				378.069

(1) Perizia al 31 dicembre 2021

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

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

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

(5) Perizia al 30 giugno 2022

(6) Fair value determinato sulla base del prezzo di vendita

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

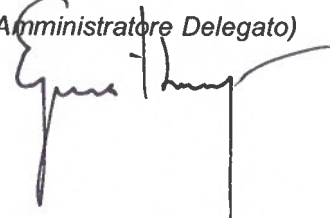
1. I sottoscritti Eugenio Kannès, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
 delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

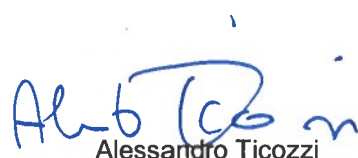
 - 2.2. la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze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

Milano, 28 settembre 2022

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi
(Dirigente preposto alla redazione dei
documenti contabili societari)



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dal rendiconto finanziario consolidato, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate (il “Gruppo Brioschi”) al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma
Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 – 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166
R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata (“DTTL”), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche “Deloitte Global”) non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l’informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all’indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

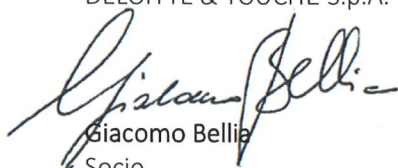


PROFESSIONAL SERVICES PARTNER
OF MILANO CORTINA 2026

Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2021 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile ed a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che il 28 aprile 2022 ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio consolidato e il 30 settembre 2022 ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 29 settembre 2022