

Informazione Regolamentata n. 0075-2-2023	Data/Ora Ricezione 22 Marzo 2023 16:16:22	Euronext Milan
---	---	----------------

Societa' : BRIOSCHI  
Identificativo : 173892  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : BRIOSCHIN02 - Barilaro  
Tipologia : 1.1  
Data/Ora Ricezione : 22 Marzo 2023 16:16:22  
Data/Ora Inizio : 22 Marzo 2023 16:16:24  
Diffusione presunta  
Oggetto : Il CdA approva i risultati al 31 dicembre  
2022 e convoca l'assemblea

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



## COMUNICATO STAMPA

### IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2022 E CONVOCA L'ASSEMBLEA

#### Risultati al 31 dicembre 2022:

##### Bilancio consolidato

- Il risultato operativo lordo è positivo di 47,8 milioni di euro rispetto a un margine negativo 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021.
- Il risultato complessivo consolidato è positivo di 32,9 milioni di euro rispetto a una perdita di 7,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta consolidata si riduce a 71,2 milioni di euro rispetto a 221,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021.
- Il patrimonio netto consolidato è pari a 106,5 milioni di euro rispetto a 73,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

##### Bilancio d'esercizio

- Il risultato operativo netto è negativo di 3,6 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo di 4,1 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è pari a 17,3 milioni di euro rispetto a 31,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari a 107,4 milioni di euro rispetto a 111,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

#### Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2022 e convocazione dell'assemblea

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

BRIOSCHI  
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA  
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

Tel. +39 02 485616.1 / Fax +39 02 463260

[www.brioschi.it](http://www.brioschi.it) / [info@brioschi.it](mailto:info@brioschi.it)

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

C.F., R.I. MI e P. I.V.A. 00720900158



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

Da un punto di vista economico, il margine operativo lordo consolidato al 31 dicembre 2022 ammonta a 47,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini di 44,1 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord), ad un incremento dei ricavi per affitti di 4,4 milioni di euro, principalmente derivante dai contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3" sino alla data di cessione, e per la parte residua alla ripresa post Covid-19 dell'attività alberghiera che ha migliorato il contributo al margine operativo lordo consolidato di circa 1,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021. I margini derivanti dalla vendita ai conduttori degli immobili "U1" e "U3" dei relativi servizi di personalizzazione (0,8 milioni di euro) sono stati sostanzialmente compensati da un incremento di alcune voci di costi per servizi, in parte riconducibili agli effetti di incremento dei prezzi sui mercati di approvvigionamento.

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

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



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo netto negativo di 3,6 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il peggioramento è attribuibile per 0,5 milioni all'area di sviluppo di S. Cesarea Terme, peraltro ceduta, sulla base di una perizia redatta da parte di un esperto indipendente, alla controllata Milanofiori Sviluppo e, per la parte residua, principalmente agli ammortamenti del diritto d'uso di una porzione detenuta in locazione dell'edificio "U3". La gestione delle partecipazioni registra un risultato negativo di 1 milione di euro rispetto a un valore positivo di 0,8 milioni di euro al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile alle svalutazioni di alcune partecipazioni di natura immobiliare effettuate in ragione della contrazione dei valori di mercato dei beni di proprietà causata dal generale contesto macroeconomico e di settore. Le svalutazioni dei crediti finanziari (1 milione di euro rispetto a 0,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021) sono principalmente causate dall'incremento generalizzato dei tassi di interesse di mercato.

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

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

Il risultato complessivo dell'esercizio è dunque negativo di 4,2 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

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

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



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

1907

Il consiglio di amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti il giorno 27 aprile 2023 in prima convocazione alle ore 11.00, presso gli uffici di Milano, piazza della Conciliazione 1 ed occorrendo, in seconda convocazione il 28 aprile 2023, stessi luogo ed ora. L'intervento dei soci avrà luogo esclusivamente tramite il rappresentante designato. Sul sito internet della società ([www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)) alla pagina "Corporate Governance – Assemblea 2023" saranno rese disponibili nei tempi previsti tutte le informazioni relative all'assemblea, comprese le modalità per il conferimento della delega al rappresentante designato. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare saranno convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2022 e sulla destinazione del risultato di esercizio nonché sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2022.

Nel seguito si riportano, per il bilancio consolidato e il bilancio d'esercizio, i principali elementi del conto economico riclassificato, della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata e del rendiconto finanziario, comparati con i dati al 31 dicembre 2021.

### Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2022

Valori espressi in migliaia di Euro

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



## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2022

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

## Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2022

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>31 dic. 2022</b>	<b>31 dic. 2021</b>
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	173.902	(44.630)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(23.579)	2.041
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(141.917)	45.798
<b>Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio</b>	<b>8.406</b>	<b>3.209</b>



## Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2022

Valori espressi in migliaia di euro

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2022

Valori espressi in migliaia di euro

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



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

1907

## Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2022

Valori in migliaia di euro

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>31 dic. 2022</b>	<b>31 dic. 2021</b>
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(5.334)	(4.645)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	(39)	(2.475)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	4.303	8.500
<b>Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio</b>	<b>(1.070)</b>	<b>1.380</b>

### Fatti di rilievo del periodo

#### **Brioschi Sviluppo Immobiliare**

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

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

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

##### Definizione di alcune posizioni debitorie chirografarie

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

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

Infine, in relazione alle altre posizioni debitorie chirografarie nel corso dell'esercizio Brioschi Sviluppo Immobiliare ha concordato con le controparti bancarie rimborsi anticipati parziali per complessivi 8,5 milioni di euro (5,6 milioni di euro relativi a scadenze contrattualmente successive al 31 dicembre 2022).





BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **Milanofiori Sviluppo**

### Completamento della realizzazione e successiva cessione degli edifici "U1" e "U3" a Milanofiori Nord

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

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

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

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

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

## **Milanofiori 2000**

### Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

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

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



## **Camabo e Infracin**

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

## **Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs**

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

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

## **Settori di attività**

Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate operano in Italia principalmente nel settore immobiliare. A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000. La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è infatti l'integrazione di funzioni e servizi, in particolare per aziende multinazionali; l'attività alberghiera costituisce una delle attività funzionali più importanti. La possibilità di gestire in maniera integrata le componenti immobiliare e gestionale permette sicuramente di garantire un migliore servizio per il comparto.



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

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

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

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

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

Il settore immobiliare ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 un margine operativo lordo positivo di 46,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021. Il miglioramento è principalmente attribuibile alle cessioni immobiliari che hanno generato nel periodo in esame un incremento dei margini per 44,1 milioni di euro (derivanti principalmente dalla cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord) e ad un incremento dei ricavi per affitti di 5 milioni di euro, principalmente derivanti dai contratti di locazione degli immobili "U1" e "U3". I margini realizzati sui lavori di personalizzazione dei menzionati immobili sono stati compensati da un incremento di alcune voci di costi per servizi. La voce ammortamenti e svalutazioni si incrementa di circa 2 milioni di euro, sostanzialmente in ragione di maggiori

BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

svalutazioni dei beni immobiliari. La gestione finanziaria registra un passivo di 4,2 milioni di euro rispetto a 4,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021. I maggiori oneri finanziari di periodo, originatisi a seguito dell'interruzione della capitalizzazione conseguente il completamento degli edifici "U1" e "U3" e dell'aumento registratosi nei tassi di interesse di mercato, sono stati più che compensati da alcuni proventi derivanti in parte dalla valutazione a fair value degli strumenti finanziari derivati e in parte dagli effetti economici conseguenti a riduzioni in conto capitale di finanziamenti in essere per i quali si è proceduto a rimborsi anticipati. Il risultato ante imposte è dunque positivo di 36,6 milioni di euro rispetto a una perdita di 10,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021.

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

Il settore energia ha registrato nell'esercizio un leggero miglioramento del margine operativo lordo (0,6 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2021). Il significativo incremento dei ricavi delle vendite dell'esercizio (1,4 milioni di euro) ha integralmente compensato i maggiori costi di acquisto delle materie prime originati dalle dinamiche di prezzo che si sono avute sui mercati di approvvigionamento nel corso dell'esercizio.

## Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

### Rischio di liquidità

Nel comunicato stampa in data 8 aprile 2022, di commento alla relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, al paragrafo "Rischio di liquidità" si riferiva 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, veniva rimarcato il perdurare di una situazione di tensione finanziaria in capo al Gruppo e 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 si evidenziava altresì come un eventuale mancato perfezionamento entro l'estate delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" avrebbe avuto significativi impatti sulla situazione finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare e, in considerazione degli impegni in essere, della capogruppo Bastogi.

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



importante (circa 15 milioni di euro) l'esposizione chirografaria della Capogruppo.

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

### Eventi successivi al 31 dicembre 2022

Nulla da segnalare.

### Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il settore alberghiero, raggiunti i livelli di operatività pre Covid-19, proseguiranno ora le attività in linea con i piani aziendali.

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

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



## Rapporti con parti correlate

### Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo ad essa facente capo

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2022 e del 2021 sono riportati di seguito:

### Conto economico

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

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

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

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

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



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

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022 e 2021 sono riportati di seguito:



Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
Immobili, impianti e macchinari	17.792	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	99.389	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	592	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	53.143	0	53.000	143	53.143	100%
Crediti verso società correlate	6.549	0	6.549	0	6.549	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.947	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.331	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>181.743</b>	<b>0</b>	<b>59.549</b>	<b>143</b>	<b>59.692</b>	<b>33%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	40.379	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	2.719	0	0	30	30	1%
Altri crediti verso società correlate	8.592	7.944	187	461	8.592	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.470	5	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	14.960	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>70.137</b>	<b>7.949</b>	<b>187</b>	<b>491</b>	<b>8.627</b>	<b>12%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>251.880</b>	<b>7.949</b>	<b>59.736</b>	<b>634</b>	<b>68.319</b>	<b>27%</b>

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
<b>ATTIVITA'</b>						
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>						
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%
<b>Totale</b>	<b>172.494</b>	<b>0</b>	<b>48.551</b>	<b>104</b>	<b>48.655</b>	<b>28%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
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%
<b>Totale</b>	<b>182.745</b>	<b>14.439</b>	<b>156</b>	<b>1.324</b>	<b>15.919</b>	<b>9%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>355.239</b>	<b>14.439</b>	<b>48.707</b>	<b>1.428</b>	<b>64.574</b>	<b>18%</b>





BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

31 dic. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(36.590)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	129	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	29.148	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>106.474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	155	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>106.629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	35.155	0	0	0	0%
Passività da leasing	42.011	0	0	75	0%
Fondi rischi ed oneri	4.435	0	3.191	0	72%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.397	0	0	391	28%
Passività per imposte differite	502	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.146	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>87.646</b>	<b>0</b>	<b>3.191</b>	<b>466</b>	<b>4%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	6.782	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.041	0	0	151	5%
Debiti commerciali	22.952	0	0	606	3%
Debiti tributari	5.012	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	14.853	13.294	1.197	362	100%
Altri debiti e passività correnti	4.965	0	0	1.086	22%
<b>Totale</b>	<b>57.605</b>	<b>13.294</b>	<b>1.197</b>	<b>2.205</b>	<b>29%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>145.251</b>	<b>13.294</b>	<b>4.388</b>	<b>2.671</b>	<b>14%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>251.880</b>	<b>13.294</b>	<b>4.388</b>	<b>2.671</b>	<b>8%</b>

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



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2022 e 2021 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.274	115	4.478	0	25	4.618	88%
Altri ricavi e proventi	77	0	62	0	0	62	81%
Variazioni delle rimanenze	(4.574)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.148)	(296)	(33)	(404)	(574)	(1.307)	61%
Costi per godimento beni di terzi	(19)	(15)	0	0	0	(15)	79%
Costi per il personale	(1.397)	0	0	0	(646)	(646)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(702)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(116)	0	0	0	(1)	(1)	1%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(3.605)</b>	<b>(196)</b>	<b>4.507</b>	<b>(404)</b>	<b>(1.196)</b>	<b>2.711</b>	<b>-75%</b>
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.011)	0	(1.011)	0	0	(1.011)	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(941)	0	(188)	(753)	0	(941)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	963	8	70	166	0	244	25%
Oneri finanziari	(1.685)	0	(383)	0	(5)	(388)	23%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(6.279)</b>	<b>(188)</b>	<b>2.995</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>615</b>	<b>-10%</b>
Imposte dell'esercizio	2.110	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(4.169)</b>	<b>(188)</b>	<b>2.995</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>615</b>	<b>-15%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(4.169)</b>	<b>(188)</b>	<b>2.995</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>615</b>	<b>-15%</b>

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2021	Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.192	115	403	0	25	543	46%
Altri ricavi e proventi	82	0	59	0	0	59	72%
Variazioni delle rimanenze	90	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.044)	(299)	(42)	(340)	(599)	(1.280)	63%
Costi per godimento beni di terzi	(31)	(21)	0	0	0	(21)	68%
Costi per il personale	(1.402)	0	0	0	(645)	(645)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(330)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(339)	0	0	0	(1)	(1)	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.782)</b>	<b>(205)</b>	<b>420</b>	<b>(340)</b>	<b>(1.220)</b>	<b>(1.345)</b>	<b>48%</b>
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	1.851	0	1.240	611	0	1.851	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(106)	0	(17)	(89)	0	(106)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	(1.071)	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	219	6	66	146	0	218	100%
Oneri finanziari	(1.224)	0	(128)	0	(8)	(136)	11%
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(3.113)</b>	<b>(199)</b>	<b>1.581</b>	<b>328</b>	<b>(1.228)</b>	<b>482</b>	<b>-15%</b>
Imposte dell'esercizio	2.400	0	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(713)</b>	<b>(199)</b>	<b>1.581</b>	<b>328</b>	<b>(1.228)</b>	<b>482</b>	<b>-68%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(713)</b>	<b>(199)</b>	<b>1.581</b>	<b>328</b>	<b>(1.228)</b>	<b>482</b>	<b>-68%</b>



## Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	31 dic. 2022	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	400	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.311	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	2	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	117.459	0	70.715	46.601	143	117.459	100%
Crediti verso società correlate	38.794	0	32.245	6.549	0	38.794	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>165.010</b>	<b>0</b>	<b>102.960</b>	<b>53.150</b>	<b>143</b>	<b>156.253</b>	<b>95%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
Rimanenze	1.327	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	170	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	11.924	5.418	6.304	158	44	11.924	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.735	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	858	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>16.014</b>	<b>5.423</b>	<b>6.304</b>	<b>158</b>	<b>45</b>	<b>11.930</b>	<b>74%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>181.024</b>	<b>5.423</b>	<b>109.264</b>	<b>53.308</b>	<b>188</b>	<b>168.183</b>	<b>93%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

ATTIVITA'	31 dic. 2021	di cui parti correlate					Incidenza % sulla voce di bilancio
		Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	561	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	8.463	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	4	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.847	0	69.142	46.601	104	115.847	100%
Crediti verso società correlate	35.919	0	29.897	6.022	0	35.919	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	32	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>160.826</b>	<b>0</b>	<b>99.039</b>	<b>52.623</b>	<b>104</b>	<b>151.766</b>	<b>94%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
Rimanenze	5.900	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	149	0	0	0	1	1	1%
Crediti verso società correlate	10.119	1.119	8.777	138	85	10.119	100%
Altri crediti ed attività correnti	1.741	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	1.928	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>19.837</b>	<b>1.124</b>	<b>8.777</b>	<b>138</b>	<b>86</b>	<b>10.125</b>	<b>51%</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>180.663</b>	<b>1.124</b>	<b>107.816</b>	<b>52.761</b>	<b>190</b>	<b>161.891</b>	<b>90%</b>



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2022	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(3.547)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	199	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.169)	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>107.438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	6.257	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.442	0	0	0	0	0	0%
Fondi rischi ed oneri	4.141	0	359	3.191	0	3.550	86%
Fondo trattamento di fine rapporto	456	0	0	0	349	349	77%
Passività per imposte differite	5.770	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	260	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>24.326</b>	<b>0</b>	<b>359</b>	<b>3.191</b>	<b>349</b>	<b>3.899</b>	<b>16%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	5.122	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	964	0	0	0	128	128	13%
Debiti commerciali	437	0	0	0	1	1	0%
Debiti tributari	297	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	40.050	801	38.027	1.015	207	40.050	100%
Altri debiti e passività correnti	2.390	0	0	0	619	619	26%
<b>Totale</b>	<b>49.260</b>	<b>801</b>	<b>38.027</b>	<b>1.015</b>	<b>955</b>	<b>40.798</b>	<b>83%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>73.586</b>	<b>801</b>	<b>38.386</b>	<b>4.206</b>	<b>1.304</b>	<b>44.697</b>	<b>61%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>181.024</b>	<b>801</b>	<b>38.386</b>	<b>4.206</b>	<b>1.304</b>	<b>44.697</b>	<b>25%</b>

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA'	31 dic. 2021	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>PATRIMONIO NETTO</b>							
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0	0%
Riserve	1.168	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) a nuovo	(2.834)	0	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	110	0	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	(713)	0	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>111.518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	19.619	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	7.884	0	0	0	149	149	2%
Fondi rischi ed oneri	4.412	0	0	3.220	0	3.220	73%
Fondo trattamento di fine rapporto	663	0	0	0	314	314	47%
Passività per imposte differite	3.591	0	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	155	0	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>36.324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.220</b>	<b>463</b>	<b>3.683</b>	<b>10%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
Debiti verso banche	6.601	0	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	844	0	0	0	145	145	17%
Debiti commerciali	403	0	0	0	2	2	0%
Debiti tributari	260	0	0	0	0	0	0%
Debiti verso società correlate	22.256	385	20.876	835	160	22.256	100%
Altri debiti e passività correnti	2.457	0	0	0	636	636	26%
<b>Totale</b>	<b>32.821</b>	<b>385</b>	<b>20.876</b>	<b>835</b>	<b>943</b>	<b>23.039</b>	<b>70%</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>69.145</b>	<b>385</b>	<b>20.876</b>	<b>4.055</b>	<b>1.406</b>	<b>26.722</b>	<b>39%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>180.663</b>	<b>385</b>	<b>20.876</b>	<b>4.055</b>	<b>1.406</b>	<b>26.722</b>	<b>15%</b>



## Richiesta di informazioni ex art. 114 D. Lgs. 58/98

Come richiesto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs. n. 58/98, il presente comunicato viene integrato con alcune informazioni quali-quantitative atte ad informare il mercato sulla situazione gestionale e finanziaria di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo ad essa facente capo.

### Posizione finanziaria netta della società e del Gruppo ad essa facente capo, con evidenza delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine

Per quanto concerne il dettaglio della posizione finanziaria netta di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa e del Gruppo si rinvia alla sezione del presente comunicato riportante gli schemi di situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata.

### Posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria e previdenziale) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del gruppo

Per quanto riguarda le posizioni di natura finanziaria, nelle more della ridefinizione del piano di rimborso di una linea di credito chirografaria, la Capogruppo ha posticipato il rimborso della rata in scadenza il 31 dicembre 2022 per complessivi 1.820 migliaia di euro. Detto rimborso è avvenuto nel mese di gennaio 2023 contestualmente con l'integrale estinzione della menzionata linea di credito chirografaria.

Con riferimento alle posizioni di natura previdenziale non si rileva alcuno scaduto in capo alla Società e al Gruppo al 31 dicembre 2022.

Al 31 dicembre 2022 risultano inoltre scadute posizioni di natura commerciale per complessivi 2.526 migliaia di euro (32 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data odierna gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2022 ammontano a 1.031 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto riguarda i debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2022 residuano posizioni scadute per 2 milioni di euro (un milione di euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ad acconti IMU 2021 e 2022 (di cui 0,1 milioni di pertinenza di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

### Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.



Mancato rispetto di *covenant* e *negative pledge* e di ogni altra clausola dell'indebitamento di Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), al 31 dicembre 2022 i suddetti parametri non hanno evidenziato criticità.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2021 le disponibilità liquide sono pari a 14.960 migliaia di euro (6.554 migliaia di euro al 31 dicembre 2021), includono depositi bancari vincolati per complessivi 1.084 migliaia di euro (598 migliaia di euro al 31 dicembre 2021). Vi sono inoltre tra le altre attività finanziarie correnti, disponibilità liquide vincolate pari a 1.600 migliaia di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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

\*\*\*\*

*Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Alessandro Ticozzi dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.*

Milano, 22 marzo 2023

---

Il presente comunicato è a disposizione del pubblico presso la sede di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A., presso Borsa Italiana, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)), nonché sul sito internet [www.brioschi.it](http://www.brioschi.it).

**Per ulteriori informazioni:**  
**Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa**  
*Investor relations*  
Sergio Barilaro  
02.485616.1  
[investor.relations@brioschi.it](mailto:investor.relations@brioschi.it)



**BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE**

1907

## Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2022

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
<b>IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>					
Milanofiori Energia spa	3.529	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(2)	24.195
Milanofiori 2000 srl	12.618	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
<b>TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>16.147</b>				<b>24.195</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.514	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	126.568
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau, Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	6.789	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	30.694	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	49.730	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>95.649</b>				
<b>RIMANENZE</b>					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.382
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(3)	
Bright srl	28	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(3)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.900	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl / Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	35.108
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	8.913	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	2.920	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	8.962	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.045	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	921	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
S'Isca Manna srl	508	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(3)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>40.373</b>				<b>43.490</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>152.169</b>				<b>194.253</b>

(1) Perizia al 31 dicembre 2022

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

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

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



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

1907

## Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2022

Riepilogo delle principali iniziative in portafoglio e delle passività finanziarie ad esse allocabili, così come suggerito dalla raccomandazione Consob n. 9017965 del 26 febbraio 2009

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	47.227	4.610	6.257	10.867	consolidamento delle linee chirografarie	2023/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Area di sviluppo di Santa Cesarea Terme (Lecce)	4.242	512	0	512	mutuo ipotecario	2023	
	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.054						
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.460	525	3.271	3.796	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	3.529	519	1.060	1.579	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	49.730	479	27.147	27.626	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.398						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	40.914	1.938	34.228	36.166	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.789	660	691	1.351	mutuo ipotecario	2024	



Fine Comunicato n.0075-2

Numero di Pagine: 25