



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

117° Esercizio

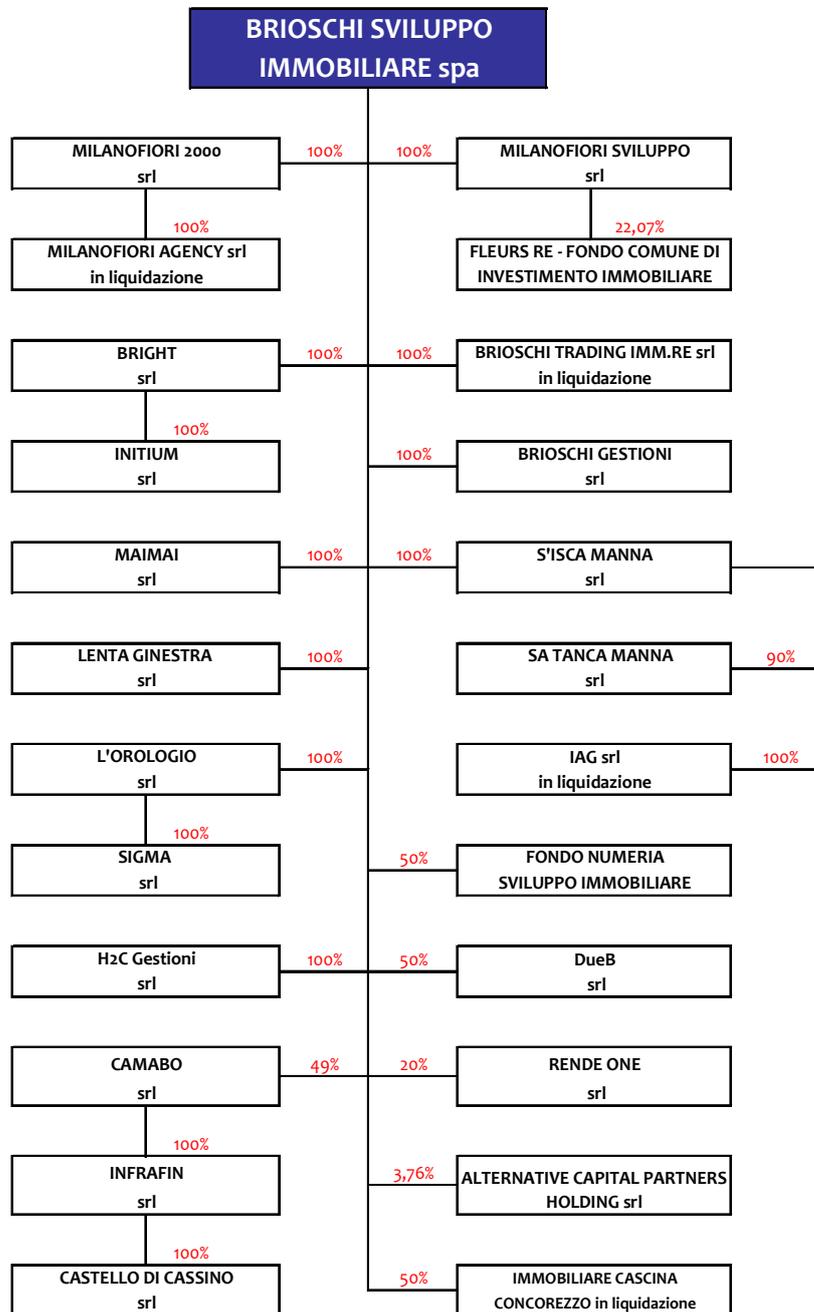
**Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2024**

(Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 26 settembre 2024)

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.	8
Indicatori Alternativi di Performance	pag.	12
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	14
Fatti di rilievo del periodo	pag.	15
Eventi successivi al 30 giugno 2024	pag.	17
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	18
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	19
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	20
Altre informazioni	pag.	21
Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024		
Conto economico consolidato	pag.	22
Conto economico complessivo consolidato	pag.	23
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	24
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	26
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	27
Note esplicative	pag.	29
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	69
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	70
Relazione della Società di Revisione	pag.	71

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 giugno 2024



ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Matteo Cabassi
Vice Presidente	Luigi Arcangelo Pezzoli
Amministratore Delegato	Eugenio Kannès
Consiglieri	Daniele Conti Mariateresa Salerno Silvia Vacca Raffaella Viscardi

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Manlio Napoletano
Sindaci effettivi	Ambrogio Brambilla Valentina Consonni
Sindaci supplenti	Daniele Carlo Trivi Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso

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 rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni dei conflitti in Ucraina e in Medio-Oriente, 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 2024 (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 2023.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024, predisposto in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 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 2023, 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 2024”. Con “IFRS” si intendono anche gli International Accounting Standards (IAS) tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall’*International Financial Reporting Interpretations Committee* (“IFRIC”).

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

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

La forza dei comparti immobiliari come quello di Milanofiori Nord è, tra l’altro, 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, fino al mese di novembre 2023 il Gruppo era inoltre proprietario, tramite la società 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.

Principali progetti di sviluppo immobiliare

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

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

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

Nel corso del 2019 il Comune di Rozzano ha avviato un procedimento di variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) cui è seguita, nel mese di luglio 2021, l'approvazione del Documento di Inquadramento della Programmazione Integrata di Intervento, presupposto per consentire di sviluppare il settore nord del comparto per massimi 96.000 mq di superficie lorda. Nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d'Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d'Intervento ("PII") 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. Il 21 febbraio 2024 vi è stata l'adozione del PII cui è seguita la presentazione dello strumento urbanistico denominato "Bilancio delle diffusività territoriali" necessario per completare l'iter urbanistico-ambientale con l'approvazione del PII e la successiva procedura di VIA. Con riferimento invece al settore sud del comparto, nel mese di ottobre 2023 è stata approvata la variante urbanistica al PGT, successivamente pubblicata il 6 marzo 2024, che prevede, oltre alla possibilità di insediare funzioni tradizionali (residenziale, uffici, terziario, ricettivo), anche funzioni di interesse generale quali impianti sportivi, ospedali e funzioni innovative quali i data center. In detto ambito, al fine di verificare la possibilità di realizzare uno stadio sull'area, nel mese di luglio 2023 Infracin aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024; alla scadenza Infracin ha concesso un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 gennaio 2025.

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

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024

Nel corso del primo semestre 2024 le attività del Gruppo nell'ambito dei diversi settori di attività hanno evidenziato risultati in linea con i piani aziendali.

Nel comparto immobiliare sono proseguite le attività, sia operative che commerciali, propedeutiche alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio. Come riportato nel dettaglio al paragrafo "Principali progetti di sviluppo immobiliare", per l'area di Rozzano sono proseguiti gli iter urbanistici di ambedue i comparti che la compongono (adozione PII per l'area Nord ed efficacia del PGT per l'area Sud) ed è stato sottoscritto un nuovo accordo di esclusiva con F.C. Internazionale Milano S.p.A. per la realizzazione di un eventuale stadio.

Sempre nell'ambito del comparto immobiliare si è registrato nel corso del periodo in esame un consolidamento della crescita delle locazioni, già evidenziata al 31 dicembre 2023, per effetto del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale di Milanofiori Nord.

Nel comparto alberghiero in linea con i piani aziendali sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di consuntivare una crescita dei ricavi e sostanzialmente di confermare i risultati operativi.

Da un punto di vista finanziario sono proseguite le attività finalizzate al consolidamento dell'equilibrio finanziario di Gruppo. Nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023, al paragrafo "Rischio di liquidità", gli Amministratori prevedevano per il 2024 il rifinanziamento di alcune posizioni debitorie verso il sistema creditizio per complessivi 7,3 milioni. Alla data della presente Relazione, come previsto nei piani aziendali, è stato sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di proprietà della società controllata Maimai per 4 milioni di euro mentre per le restanti posizioni debitorie verso il sistema bancario si ritiene ragionevole confermare le ipotesi di rifinanziamento riflesse nei menzionati piani.

Da un punto di vista economico, il semestre chiuso al 30 giugno 2024 registra un margine operativo lordo positivo di 1,7 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1,4 milioni di euro al 30 giugno 2023 che includeva, tra l'altro, proventi una-tantum per 0,3 milioni di euro relativi alla risoluzione di un accordo di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord.

Il miglioramento è principalmente riconducibile al previsto consolidamento degli affitti conseguente il completamento della commercializzazione delle superfici commerciali non locate a Milanofiori Nord, al contenimento di alcune voci di costo, nonché al rilascio di accantonamenti per altri costi operativi.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 0,9 milioni di euro rispetto a 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2023, è riconducibile alle valutazioni delle partecipazioni nel Fondo Fleurs e in Camabo che riflettono, rispettivamente, i risultati positivi del veicolo immobiliare che ha acquisito gli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e gli effetti economici di competenza del semestre degli accordi di esclusiva con F.C. Internazionale Milano S.p.A.; al 30 giugno 2023, la voce includeva invece un provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota (6,1%) della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 2,4 milioni di euro rispetto a 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2023. Tale differenza è principalmente attribuibile al fatto che il risultato della gestione finanziaria al 30 giugno 2023 rifletteva un provento di

0,4 milioni di euro derivante dall'estinzione anticipata di un finanziamento della Capogruppo.

La perdita complessiva di periodo di pertinenza del Gruppo è dunque pari a 2,3 milioni di euro rispetto a 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2023.

Da un punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2024 ammonta a 102,5 milioni di euro rispetto a 104,9 milioni di euro al 31 dicembre 2023. La riduzione è attribuibile alla perdita complessiva del periodo.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2024 è pari a 77,1 milioni di euro rispetto a 75,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023. Nell'ambito della posizione finanziaria netta complessiva i debiti verso banche esigibili entro l'esercizio si incrementano da 5,6 milioni di euro a 16,5 milioni di euro principalmente per effetto della riclassifica nel breve termine del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10,2 milioni di euro al 30 giugno 2024). Detto finanziamento, in attesa della formalizzazione di un waiver, i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento.

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 2024	30 giu 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	0	652
Ricavi da affitti	4.366	4.202
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.216	3.352
Ricavi delle vendite e altri ricavi	7.582	8.206
Costo degli immobili venduti e accessori	0	(733)
Costi per servizi	(3.480)	(3.478)
Costi del personale	(1.612)	(1.625)
Altri costi operativi	(785)	(944)
Margine Operativo Lordo	1.705	1.426
Ammortamenti e svalutazioni	(2.413)	(2.374)
Margine Operativo Netto	(708)	(948)
Risultato da interessenze nelle partecipate	889	3.287
Risultato della gestione finanziaria	(2.433)	(1.888)
Imposte	(118)	(201)
Utile / (Perdita) da attività in continuità	(2.370)	250
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	44	(451)
Utile / (Perdita) complessiva da attività in continuità	(2.326)	(201)
Utile / (Perdita) da attività cessate	0	5
Utile / (Perdita) complessiva del periodo	(2.326)	(196)
di cui di pertinenza del Gruppo	(2.320)	(192)

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	Elisioni intersettoriali	30 giu 2024
Ricavi da cessioni immobili merce	0	0	0	0
Ricavi da affitti	4.895	0	(529)	4.366
Ricavi per servizi e altri ricavi	594	2.652	(30)	3.216
Ricavi delle vendite e altri ricavi	5.489	2.652	(559)	7.582
Costo degli immobili venduti e accessori	0	0	0	0
Costi per servizi	(2.581)	(929)	30	(3.480)
Costi del personale	(1.043)	(569)	0	(1.612)
Altri costi operativi	(528)	(786)	529	(785)
Margine Operativo Lordo	1.337	368	0	1.705
Ammortamenti e svalutazioni	(2.315)	(98)	0	(2.413)
Margine Operativo Netto	(978)	270	0	(708)
Risultato da interessenze nelle partecipate	889	0	0	889
Risultato della gestione finanziaria	(2.425)	(8)	0	(2.433)
Utile/(perdita) ante imposte	(2.514)	262	0	(2.252)
Imposte				(118)
Utile/(perdita) da attività in continuità				(2.370)

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	30 giu 2023
Ricavi da cessioni immobili merce	652	0	0	652
Ricavi da affitti	4.695	0	(493)	4.202
Ricavi per servizi e altri ricavi	912	2.466	(26)	3.352
Ricavi delle vendite e altri ricavi	6.259	2.466	(519)	8.206
Costo degli immobili venduti e accessori	(733)	0	0	(733)
Costi per servizi	(2.651)	(853)	26	(3.478)
Costi del personale	(1.146)	(479)	0	(1.625)
Altri costi operativi	(722)	(715)	493	(944)
Margine Operativo Lordo	1.007	419	0	1.426
Ammortamenti e svalutazioni	(2.279)	(95)	0	(2.374)
Margine Operativo Netto	(1.272)	324	0	(948)
Risultato da interessenze nelle partecipate	3.287	0	0	3.287
Risultato della gestione finanziaria	(1.864)	(24)	0	(1.888)
Utile/(perdita) ante imposte	151	300	0	451
Imposte				(201)
Utile/(perdita) da attività in continuità				250

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2024 un margine operativo lordo positivo di 1,3 milioni di euro rispetto a un valore positivo di 1,0 milioni di euro al 30 giugno 2023 che includeva, tra l'altro, proventi una-tantum per 0,3 milioni di euro relativi alla risoluzione dell'accordo di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord avvenuta nel mese di giugno 2023.

Il miglioramento è principalmente riconducibile al consolidamento, già riflesso nei piani aziendali, degli affitti conseguenti il completamento della commercializzazione delle superfici commerciali non locate a Milanofiori Nord (0,2 milioni di euro), a risparmi di

costo consuntivati per servizi e personale (complessivi 0,2 milioni di euro), nonché al rilascio di accantonamenti per altri costi operativi per la parte residua.

La voce ammortamenti e svalutazioni, pari a 2,3 milioni di euro, è complessivamente in linea con il dato al 30 giugno 2023 in quanto una riduzione degli ammortamenti di circa 0,2 milioni di euro (conseguente la citata risoluzione dell'accordo di sub-locazione di una porzione dell'edificio "U3") è stata compensata da maggiori svalutazioni di beni immobiliari.

Il risultato da interessenze nelle partecipate, positivo di 0,9 milioni di euro rispetto a 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2023, è riconducibile alle valutazioni delle partecipazioni nel Fondo Fleurs e in Camabo che riflettono rispettivamente i risultati positivi del veicolo immobiliare che ha acquisito gli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord e gli effetti economici di competenza del semestre degli accordi di esclusiva con F.C. Internazionale Milano S.p.A.; al 30 giugno 2023 la voce includeva un provento di 2,9 milioni di euro relativo alla cessione di una quota (6,1%) della partecipazione nel Fondo Fleurs.

La gestione finanziaria registra un risultato negativo di 2,4 milioni di euro rispetto a 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2023. Tale differenza è principalmente attribuibile al fatto che il risultato della gestione finanziaria al 30 giugno 2023 rifletteva un provento da estinzione finanziamenti della Capogruppo per 0,4 milioni di euro. Un leggero incremento degli oneri finanziari per effetto della maggiore esposizione verso il sistema creditizio rispetto al primo semestre 2023 è stato invece sostanzialmente compensato da maggiori proventi da valutazione degli strumenti finanziari derivati.

Il risultato ante imposte del settore immobiliare è dunque negativo di 2,5 milioni di euro rispetto a un utile di 0,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Nel comparto alberghiero sono proseguite nel semestre le programmate attività di miglioramento che hanno permesso di consuntivare una crescita dei ricavi (2,7 milioni di euro al 30 giugno 2024 rispetto a 2,5 milioni di euro al 30 giugno 2023) e un margine operativo lordo sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente (0,4 milioni di euro), nonostante alcune tensioni registratesi sul lato dei costi di gestione.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	
	30 giu 2024	31 dic 2023
Immobili, impianti e macchinari	13.754	13.936
Investimenti immobiliari	92.380	93.939
Partecipazioni	53.086	52.778
Rimanenze	40.540	40.748
Altre attività correnti e non correnti	20.330	19.688
(Altre passività correnti e non correnti)	(40.619)	(40.886)
CAPITALE INVESTITO NETTO	179.471	180.203
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	102.541	104.861
Capitale e riserve di terzi	(128)	(122)
PATRIMONIO NETTO	102.413	104.739
(Disponibilità liquide)	(2.437)	(6.659)
(Crediti finanziari correnti)	(1.880)	(1.880)
Debiti verso banche	16.480	5.623
Debiti da leasing	3.818	3.530
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	15.981	614
Debiti verso banche	26.974	38.494
Debiti da leasing	33.587	35.454
Altre passività finanziarie	516	902
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	61.077	74.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	77.058	75.464
FONTI DI FINANZIAMENTO	179.471	180.203

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 2023:

	<i>Valori espressi in migliaia di euro</i>	
	30 giu 2024	31 dic 2023
(Disponibilità liquide)	(189)	(3.583)
(Crediti finanziari correnti)	(1.880)	(1.880)
Debiti verso banche	3.445	3.324
Passività da Leasing	806	736
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE	2.182	(1.403)
Debiti verso banche	3.049	2.943
Passività da Leasing	3.135	3.483
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L	6.184	6.426
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	8.366	5.023

Indicatori Alternativi di Performance

In applicazione della Comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015, che recepisce in Italia gli orientamenti sugli Indicatori Alternativi di Performance (di seguito anche "IAP") emessi dall'ESMA, nel presente paragrafo sono riportati i principali indicatori economici, finanziari e non finanziari utilizzati dal management per monitorare l'andamento economico e finanziario del Gruppo, alternativi agli indicatori definiti o specificati nella disciplina applicabile all'informativa finanziaria.

Il Gruppo ritiene che le informazioni fornite dagli IAP siano un ulteriore importante parametro utilizzato per la valutazione della performance aziendale, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa. La rilevanza degli IAP per la Direzione aziendale è confermata anche fatto che risultano coerenti con il modo in cui la stessa considera l'azienda (c.d. "management view"), sia per quanto attiene le valutazioni di natura economica che patrimoniale e finanziaria.

Per una corretta interpretazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, si evidenzia che gli stessi sono determinati a partire dal bilancio e da elaborazioni effettuate sulla base delle risultanze della contabilità generale e gestionale. Gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci del Gruppo e, pur essendo derivati dai bilanci, non sono soggetti a revisione contabile. Gli IAP non devono quindi essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento. Inoltre, le modalità di determinazione degli IAP utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società e quindi con esse comparabili.

Si riportano nel seguito i principali IAP utilizzati dal Gruppo, alcuni dei quali hanno rilievo anche nell'ambito della presente Relazione finanziaria semestrale.

Per quanto riguarda gli indicatori di natura economica:

- Margine operativo lordo
- Margine operativo netto

Per le definizioni di tali IAP, delle componenti che li costituiscono, delle basi di calcolo adottate e delle modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo "Conto economico consolidato riclassificato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione "Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024".

Per quanto riguarda gli aspetti patrimoniali e finanziari:

- Posizione finanziaria netta
- Capitale investito netto
- Rapporto di indebitamento contabile
- Rapporto di indebitamento effettivo
- Indica di copertura del Capitale Investito Netto con fonti durevoli

- Loan To Value
- Net Asset Value

Per le definizioni, le componenti che li costituiscono, la base di calcolo adottata e le modalità di riconciliazione ai dati contabili, si faccia riferimento al paragrafo “Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda invece i dati puntuali dei singoli indicatori (ove presentati nella presente Relazione finanziaria semestrale) e i commenti sugli andamenti correnti degli stessi si veda la sezione “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024”.

Tutti gli IAP utilizzati riguardano le situazioni economiche e patrimoniali passate.

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Per un aggiornamento dei principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto, oltre a quanto descritto nel seguito si faccia riferimento anche al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024”, il tutto da leggere congiuntamente con la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023.

Con riferimento specifico al rischio di liquidità, nel corso del semestre il Gruppo ha continuato a monitorare costantemente la situazione finanziaria e la sua prevedibile evoluzione prospettica al fine di identificare i fabbisogni finanziari della gestione e garantirne una adeguata copertura. La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 al paragrafo “Rischio di liquidità” indicava che il piano finanziario elaborato dagli Amministratori per gli esercizi 2024 e 2025 ipotizzava *“per il 2024, incassi operativi determinati con criteri prudenziali ipotizzando (i) il perfezionamento delle sole cessioni immobiliari coperte da accordo preliminare di vendita e (ii) l’operatività dei soli contratti di locazione in portafoglio al 31 dicembre 2023” e “per il 2025, incassi operativi relativi alla cessione di asset (omissis) ritenuti sostenibili e realizzabili”*.

In detto ambito, alla data della presente Relazione, gli Amministratori hanno preso atto che alcune cessioni immobiliari potrebbero avere dei tempi di realizzo differenti da quanto previsto nel piano finanziario per gli esercizi 2024 e 2025, ragione per cui stanno valutando soluzioni differenti, tra le quali, identificare differenti asset da cedere, sia sulla base delle interlocuzioni in essere che delle politiche commerciali già avviate.

Per quanto riguarda invece i finanziamenti, come anticipato al paragrafo “Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2024”, alla data della presente Relazione sono già state definite con le controparti bancarie posizioni per complessivi 4 milioni di euro (nuovo finanziamento ipotecario della controllata Maimai) dei 7,3 milioni di euro previsti nel piano finanziario 2024-2025. Per le altre posizioni debitorie con il sistema bancario si ritiene invece ragionevole l’ipotesi di rifinanziamento nei termini previsti.

In ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti, di quelli attesi per il proseguo dell’anno e per gli esercizi successivi nonché delle attuali disponibilità liquide pari a 2,4 milioni di euro al 30 giugno 2024, gli Amministratori ritengono appropriato l’utilizzo del presupposto di continuità aziendale per il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Peraltro, nel caso in cui non si manifestassero, anche solo in parte, i flussi finanziari ipotizzati, il Gruppo potrebbe sospendere e/o posticipare alcuni investimenti permettendo di bilanciare l’eventuale fabbisogno finanziario. In aggiunta, il Gruppo dispone comunque di un patrimonio immobiliare di rilevante entità la cui cessione, al momento non prevista, ovvero l’utilizzo a garanzia di nuovi finanziamenti, potrebbero anch’essi ampiamente soddisfare eventuali esigenze finanziarie.

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 29 aprile 2024 in sede ordinaria e straordinaria, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 6.606.352.

Rinnovo nomine organi societari e modifica dello statuto sociale

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 si è concluso il mandato del Consiglio di amministrazione e del collegio sindacale in carica. Relativamente al Consiglio di amministrazione, l'Assemblea ha quindi provveduto a stabilire in sette il numero dei consiglieri, a nominare i componenti del Consiglio di amministrazione per il biennio 2024-2025 mediante voto di lista. I consiglieri tratti dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono Matteo Cabassi, nominato presidente del Consiglio di amministrazione, Luigi Arcangelo Pezzoli (successivamente nominato vicepresidente con Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2024), Eugenio Kannès (successivamente nominato amministratore delegato con Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2024), Daniele Conti, Mariateresa Salerno e Silvia Vacca. Dalla lista di minoranza presentata dal socio Viris S.p.A. è stata nominata consigliere Raffaella Viscardi. I signori Daniele Conti, Mariateresa Salerno, Silvia Vacca e Raffaella Viscardi si sono qualificati indipendenti ai sensi del Testo Unico della Finanza e del Codice di corporate governance.

L'assemblea ha inoltre nominato il nuovo collegio sindacale che rimarrà in carica per il triennio 2024-2026. Dalla lista presentata dal socio di maggioranza Bastogi S.p.A. sono stati tratti i sindaci effettivi Ambrogio Brambilla e Valentina Consonni. Dalla lista di minoranza è stato eletto il sindaco Manlio Napoletano, nominato presidente del collegio sindacale ai sensi di legge. I due sindaci supplenti eletti sono Daniele Carlo Trivi, nominato dalla lista di minoranza ed Elena Margherita Barbiano di Belgiojoso, selezionata dalla lista di maggioranza.

In sede straordinaria, infine, l'assemblea è intervenuta modificando gli articoli 13 e 17 dello statuto al fine di recepire rispettivamente la possibilità che l'intervento in assemblea degli aventi diritto avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato e che il Consiglio di amministrazione uscente presenti una lista di candidati per l'elezione dei componenti dell'organo amministrativo.

Infrafin

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

Il 28 luglio 2023 Infrafin (società interamente posseduta da Camabo, il cui capitale è detenuto da Brioschi Sviluppo Immobiliare per il 49% e dalla controllante Bastogi per il

51%) aveva concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un diritto di esclusiva oneroso fino al 30 aprile 2024, finalizzato a verificare la possibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area di proprietà a Rozzano.

Alla scadenza del 30 aprile 2024, con le medesime finalità di cui sopra, Infracin s.r.l. ha concesso a F.C. Internazionale Milano S.p.A. un nuovo diritto di esclusiva oneroso fino al 31 gennaio 2025.

Eventi successivi al 30 giugno 2024

Milanofiori Sviluppo e Milanofiori 2000

Accordo transattivo a seguito dell'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili "U1" e "U3" e cessione di posti auto a Milanofiori Nord

Il 30 luglio 2024 la controllata Milanofiori Sviluppo ha stipulato con il Fondo Fleurs, soggetto che nel corso del 2022 ha acquisito gli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, un accordo transattivo con il quale ha riconosciuto allo stesso un importo di 2,8 milioni di euro come corrispettivo, tra l'altro, di quanto dovuto a seguito dell'accertamento delle rendite catastali definitive degli immobili indicati. In particolare, la definizione di rendite catastali definitive più alte rispetto a quanto originariamente previsto, causerà nel futuro maggiori imposte IMU e un conseguente peggioramento dei flussi di cassa previsti per il veicolo immobiliare che ha acquistato gli immobili "U1" e "U3". Contestualmente, il Fondo Fleurs ha manifestato al Gruppo Brioschi l'interesse e la necessità di avere una maggiore disponibilità di posti auto a Milanofiori Nord. A seguito di ciò, Milanofiori 2000 ha ceduto al Fondo Fleurs n. 123 posti auto per un corrispettivo pari a 2,8 milioni di euro che ha generato un margine lordo di 1,3 milioni di euro. Complessivamente, a livello di bilancio consolidato, il perfezionamento delle suddette operazioni ha generato per il Gruppo Brioschi un onere netto ante imposte di 1,2 milioni di euro.

Maimai

Sottoscrizione di un nuovo finanziamento ipotecario a valere sull'immobile di Rottofreno

Il 5 settembre 2024 la controllata Maimai ha sottoscritto con la Banca di Credito Cooperativo di Milano Società Cooperativa un nuovo mutuo ipotecario fondiario di liquidità a valere sull'immobile di proprietà a Rottofreno (PC) per l'importo di 4 milioni di euro e durata 15 anni (tasso di interesse Euribor 3 mesi e spread di 2,20%). Il perfezionamento di detta operazione è conseguente alla chiusura del precedente finanziamento ipotecario contratto dalla controllata con Unicredit S.p.A., che è stato integralmente rimborsato (debito residuo di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2024).

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Per quanto riguarda il comparto immobiliare proseguiranno le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio. A Milanofiori Nord proseguiranno le attività propedeutiche al completamento dello sviluppo dei 14.000 mq residui del comparto.

Per l'area di Milanofiori Sud, con riferimento al settore nord del comparto, proseguirà l'iter di approvazione del Piano Integrato di Intervento adottato il 21 febbraio 2024. Con riferimento invece al settore sud del comparto, per il quale nel mese di marzo 2024 è stata pubblicata la variante urbanistica al PGT, in conformità agli accordi in essere, continueranno le verifiche di F.C. Internazionale Milano S.p.A, in merito alla fattibilità di realizzare uno stadio e alcune funzioni accessorie all'interno dell'area e, parallelamente, gli approfondimenti in merito a ipotesi di sviluppo di progetti alternativi.

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

Sotto il profilo finanziario, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti e i flussi di cassa attesi dall'attività operativa, di investimento e finanziaria. Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Rischio di liquidità".

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 48 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

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

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

Dal 2005 L'Orologio continua a chiedere il rilascio dell'immobile abusivamente occupato. Alla data del 26 settembre 2024 sono stati effettuati 127 accessi da parte dell'ufficiale giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del mancato intervento della Forza Pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 pure autorizzata dal prefetto di Milano.

La data del prossimo accesso è stata fissata per il giorno 28 ottobre 2024.

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

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

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

L'Orologio srl ha presentato ricorso in appello avverso la sentenza di primo grado. Il ricorso è stato assegnato alla seconda sezione civile della Corte di Appello di Milano. Alla udienza di trattazione del 14 maggio 2024, il giudice ha fissato al 1° ottobre 2024 la formale rimessione in decisione della causa in vista della quale L'Orologio ha provveduto ai relativi incumbenti processuali con la precisazione delle conclusioni e il deposito delle memorie difensive.

Altre informazioni

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Eugenio Kannès

GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

Conto economico consolidato (*)

Valori espressi in migliaia di euro			
CONTO ECONOMICO	Note	30 giu 2024	30 giu 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	7.476	7.687
Altri ricavi e proventi	3	106	519
Variazione delle rimanenze	4	176	(421)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(208)	(183)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(387)	(283)
Altri costi per servizi	7	(3.480)	(3.490)
Costi per godimento beni di terzi	8	(24)	(35)
Costi per il personale	9	(1.612)	(1.625)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.202)	(2.374)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze		0	(17)
Altri costi operativi	11	(553)	(726)
RISULTATO OPERATIVO		(708)	(948)
Utili/(perdite) da partecipazioni	12	844	3.315
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	13	45	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	14	(2.433)	(1.888)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE		(2.252)	451
Imposte del periodo	15	(118)	(201)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'		(2.370)	250
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE		0	5
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(2.370)	255
ATTRIBUIBILE A:			
Gruppo		(2.364)	259
Azionisti terzi		(6)	(4)

(*) 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 48.

Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2024	30 giu. 2023
Utile / (perdita) del periodo		(2.370)	255
Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		35	(468)
Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico	32	35	(468)
Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:			
Utili / (perdite) attuariali TFR		9	17
Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico	32	9	17
Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale		44	(451)
Totale Utili / (perdite) complessivi		(2.326)	(196)
ATTRIBUIBILI A:			
Gruppo		(2.320)	(192)
Azionisti terzi		(6)	(4)

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	Note	30 giu 2024	31 dic 2023
ATTIVITA' NON CORRENTI			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	17	13.754	13.936
Investimenti immobiliari	18	92.380	93.939
Attività immateriali	19	550	569
Partecipazioni	20-21-22	53.086	52.778
Crediti verso società correlate	23	5.494	5.500
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	24	2.075	2.229
Attività per imposte anticipate	25	1.300	1.328
TOTALE		168.639	170.279
ATTIVITA' CORRENTI			
Rimanenze	26	40.540	40.748
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	27	17	17
Crediti commerciali	28	1.970	2.284
Crediti verso società correlate	29	7.753	6.805
Altri crediti ed attività correnti	30	3.051	2.836
Disponibilità liquide	31	2.437	6.659
TOTALE		55.768	59.349
TOTALE ATTIVITA'		224.407	229.628

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	Note	30 giu 2024	31 dic 2023
PATRIMONIO NETTO	32		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(728)
Riserve di risultato		(8.637)	(6.939)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(245)	(289)
Utile (perdita) del periodo		(2.364)	(1.698)
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		102.541	104.861
Capitale e riserve di terzi	33	(128)	(122)
PATRIMONIO NETTO		102.413	104.739
PASSIVITA' NON CORRENTI			
Debiti verso banche	34	26.974	38.494
Passività da leasing	36	33.587	35.454
Fondo rischi ed oneri	37	5.536	5.972
Fondo trattamento fine rapporto	38	1.279	1.329
Passività per imposte differite	39	467	467
Altre passività non correnti	40	3.008	4.370
TOTALE		70.851	86.086
PASSIVITA' CORRENTI			
Debiti verso banche	41	16.480	5.623
Passività da leasing	36	3.818	3.530
Debiti commerciali	42	20.244	20.885
Debiti tributari	43	529	678
Debiti verso società correlate	44	4.638	3.748
Altri debiti e passività correnti	45	5.434	4.339
TOTALE		51.143	38.803
TOTALE PASSIVITA'		121.994	124.889
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		224.407	229.628

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 2022	114.515	(728)	(7.442)	129	106.474	155	106.629
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	259	(451)	(192)	(4)	(196)
Saldo al 30 giugno 2023	114.515	(728)	(7.183)	(322)	106.282	151	106.433

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

	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 2023	114.515	(728)	(8.637)	(289)	104.861	(122)	104.739
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	(2.364)	44	(2.320)	(6)	(2.326)
Saldo al 30 giugno 2024	114.515	(728)	(11.001)	(245)	102.541	(128)	102.413

(*) La voce include il risultato dell'esercizio

Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
RENDICONTO FINANZIARIO	Note	30 giu. 2024	30 giu. 2023
ATTIVITA' OPERATIVA			
Utile (perdita) del periodo		(2.370)	255
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	12	(844)	(3.315)
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	13	(45)	28
Oneri finanziari	14	2.989	2.761
Proventi finanziari da attività di investimento	14	(556)	(775)
Imposte sul reddito	15	118	208
Ammortamenti e svalutazioni	9	2.202	2.573
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	6-11	(224)	(221)
Svalutazione rimanenze (Utilizzo) fondo svalutazione rimanenze		211	0
Decremento (incremento) delle rimanenze		(3)	420
Decremento (incremento) delle attività correnti		(662)	(310)
Incremento (decremento) delle passività correnti		269	(1.625)
Incremento (decremento) delle altre attività e passività non correnti non finanziarie		(152)	(346)
Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa		933	(347)
Oneri finanziari corrisposti		(2.628)	(2.197)
Imposte sul reddito corrisposte		(145)	(2.525)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa		(1.840)	(5.069)
- di cui attività cessate		0	569
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(414)	(490)
(Investimenti) disinvestimenti di partecipazioni		17	5.161
Decremento (incremento) delle altre attività finanziarie		193	(421)
Incasso dividendi		446	334
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento		242	4.584
- di cui attività cessate			0
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Incremento debiti verso banche		0	9.925
Rimborso debiti verso banche		(987)	(5.522)
Rimborso passività da leasing		(1.637)	(1.789)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento		(2.624)	2.614
- di cui attività cessate			(255)
Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette		(4.222)	2.129
Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo		6.659	14.960
Disponibilità liquide nette alla fine del periodo		2.437	17.089

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 35, 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. 2024	di cui parti correlate	30 giu. 2023	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.476	127	7.687	122
Altri ricavi e proventi	106	10	519	3
Variazione delle rimanenze	176	0	(421)	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(208)	(6)	(183)	(4)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(387)	0	(283)	0
Altri costi per servizi	(3.480)	(1.356)	(3.490)	(1.282)
Costi per godimento beni di terzi	(24)	(4)	(35)	(14)
Costi per il personale	(1.612)	(383)	(1.625)	(392)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.202)	0	(2.374)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	(17)	0
Altri costi operativi	(553)	(1)	(726)	(1)
RISULTATO OPERATIVO	(708)	(1.613)	(948)	(1.568)
Risultato da partecipazioni	844	844	3.315	3.315
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	45	45	(28)	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.433)	121	(1.888)	146
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.252)	(603)	451	1.865
Imposte del periodo	(118)	0	(201)	0
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(2.370)	(603)	250	1.865
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	0	0	5	(37)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.370)	(603)	255	1.828

NOTE ESPLICATIVE

ATTIVITA' PRINCIPALE

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

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

Anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, la Società detiene il 100% delle quote di H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

Fino al mese di novembre 2023 il Gruppo era inoltre proprietario, tramite la società 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.

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 2024 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 26 settembre 2024.

PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 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 2024 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 2023, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2024".

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

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale, come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Principali rischi e incertezze a cui il gruppo Brioschi è esposto" a cui si rinvia.

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, saranno 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 dai conflitti in corso in Ucraina e Medio-Oriente 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 2023.

Come anche al 31 dicembre 2023, alla data del 30 giugno 2024 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.

In detto contesto gli Amministratori, tenendo in considerazione l'attuale contesto di mercato e l'evoluzione del quadro macroeconomico, non hanno identificato elementi che richiedessero una modifica dei principali parametri di input delle valutazioni di impairment. Per altre finalità, si è comunque proceduto all'aggiornamento di alcune perizie immobiliari. Le analisi effettuate, tenuto conto anche dei differenziali positivi fra valori contabili e *fair value*, non hanno reso necessaria alcuna svalutazione di bilancio.

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

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

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2024.

Schemi di bilancio

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

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

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

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

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

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

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

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

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

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

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

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2024, 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
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2024

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 2023, si segnala quanto riportato nel seguito.

- *“Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” e “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”*: i documenti chiariscono come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.
- *“Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”*: il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- “*Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements*”: il documento richiede ad un’entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell’entità e di comprendere l’effetto di tali accordi sull’esposizione dell’entità al rischio di liquidità. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2024. L’adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti 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.

- Il 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “*Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7*”. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell’IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l’obiettivo di:
 - chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l’assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un’entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell’introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

- Il 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio denominato “*IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*” che sostituirà il principio “*IAS 1 Presentation of Financial Statements*”. Il nuovo principio si pone l’obiettivo di migliorare la presentazione dei principali schemi di bilancio e introduce importanti modifiche con riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
 - introduce nuovi criteri per l’aggregazione e la disaggregazione delle informazioni;
- e,

- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio 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 7.476 migliaia di euro (7.687 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono di seguito dettagliati:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	0	652
	0	652
Affitti attivi		
- a terzi	4.366	4.202
	4.366	4.202
Prestazioni di servizi		
- a terzi	2.982	2.713
- a correlate	128	120
	3.110	2.833
Altri ricavi		
- a terzi	0	0
	0	0
TOTALE	7.476	7.687

Gli affitti attivi a terzi, pari a 4.366 migliaia di euro (4.202 migliaia di euro al 30 giugno 2023), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

Valori espressi in migliaia di euro			
Società	30 giu 2024	30 giu 2023	Località
Milanofiori 2000	3.721	3.583	Assago (MI)
Brioschi Sviluppo Immobiliare	331	329	Latina
Maimai	306	283	Rottofreno (PC)
H2C Gestioni	8	7	Assago (MI)

L'incremento degli affitti della controllata Milanofiori 2000 riflette il consolidamento della crescita delle locazioni, già evidenziata al 31 dicembre 2023, per effetto del sostanziale completamento della ricommercializzazione degli spazi ad uso commerciale di Milanofiori Nord.

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

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

Qualora le modifiche contrattuali siano invece unicamente costituite da rinunce a canoni di locazione pregressi (c.d. *past rent*), il Gruppo ha optato di contabilizzare le stesse come estinzioni

di crediti da leasing (con conseguente eliminazione contabile come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui vengono perfezionati gli accordi.

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

- per 2.643 migliaia di euro (2.458 migliaia di euro al 30 giugno 2023) a servizi alberghieri prestati dalla struttura di Milanofiori Nord ad Assago gestita dalla società controllata H2C Gestioni. Nel corso del periodo in esame, in linea con i piani aziendali, sono proseguite le attività di miglioramento che hanno permesso di evidenziare nel corso del periodo in esame una crescita dei volumi di attività;
- per 243 migliaia di euro (165 migliaia di euro al 30 giugno 2023) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

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.

2. Informazioni per settori operativi

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

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

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

A livello di rendicontazione, oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera. Si veda a tale proposito la Nota 49.

3. Altri ricavi e proventi

La voce ammonta a 106 migliaia di euro (519 migliaia di euro al 30 giugno 2023) riconducibili principalmente a sopravvenienze attive e altre partite minori. Nel periodo comparativo la voce includeva gli effetti economici derivanti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione operativa di una porzione dell'Edificio "U3" a Milanofiori Nord per 303 migliaia di euro.

4. Variazione delle rimanenze

La variazione delle rimanenze, che evidenzia un valore positivo di 176 migliaia di euro (negativo per 421 migliaia di euro al 30 giugno 2023), riflette costi capitalizzati a Milanofiori Nord per 387 migliaia di euro (si veda anche la Nota 6), al netto di 211 migliaia di euro relativi all'adeguamento al valore di previsto realizzo di un bene immobiliare di proprietà della controllata Bright.

5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni

La voce ammonta a 208 migliaia di euro (183 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si riferisce principalmente ai costi di acquisto di materiale di consumo della controllata H2C Gestioni, società operante nel settore alberghiero.

6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze

La voce, che ammonta a 387 migliaia di euro (283 migliaia di euro al 30 giugno 2023), include i costi di urbanizzazione riguardanti lo sviluppo immobiliare sostenuti nel corso del semestre a Milanofiori Nord.

7. Altri costi per servizi

Ammontano a 3.480 migliaia di euro (3.490 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Prestazioni tecniche e amministrative	786	876
Emolumenti ad amministratori	505	472
Utenze	358	372
Manutenzioni	302	276
Assicurazioni e fidejussioni	157	165
Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria	157	128
Spese di pulizia	155	141
Commissioni d'agenzia	138	150
Spese legali e notarili	137	103
Spese condominiali e comprensoriali	113	125
Prestazioni revisioni contabili	101	98
Costi per servizi di gestione parcheggi	72	72
Spese di quotazione in borsa	71	73
Costi per assistenza servizi informatici	53	41
Commissioni e spese bancarie	52	55
Emolumenti a sindaci	33	33
Perizie	27	32
Commissioni e spese di intermediazione	11	22
Altri costi	252	256
TOTALE	3.480	3.490

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

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

La voce "Utenze" mostra un decremento principalmente legato all'andamento dei prezzi delle *utilities*.

Le voci “Spese di facchinaggio, lavaggio e noleggio biancheria” e “Spese di pulizia” si incrementano principalmente in relazione all’incremento dell’attività alberghiera gestita dalla controllata H2C Gestioni.

8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 24 migliaia di euro (35 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di macchine d’ufficio.

9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.612 migliaia di euro (1.625 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Salari e stipendi	1.142	1.160
Oneri sociali	385	381
Costi per TFR	54	69
Altri costi per il personale	31	15
TOTALE	1.612	1.625

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 2024 i dipendenti del Gruppo sono 48 (52 al 30 giugno 2023).

L’organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Categoria:		
- dirigenti	6	6
- quadri	7	9
- impiegati	24	21
- operai	10	7
- contratti intermittenti	1	9
TOTALE	48	52

Il numero medio dei dipendenti (*full time equivalent*) nel corso del periodo in esame, con l’esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 45, rispetto a 41 dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.202 migliaia di euro (2.374 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Ammortamento attività materiali	2.191	2.363
Ammortamento attività immateriali	11	11
TOTALE	2.202	2.374

Il decremento della voce “Ammortamenti attività materiali” rispetto al primo semestre dell’esercizio precedente è principalmente attribuibile alla quota di ammortamento del diritto di utilizzo degli spazi ad uso uffici dell’edificio “U3”, detenuto dalla Capogruppo fino al 9 giugno 2023.

11. Altri costi operativi

Ammontano a 553 migliaia di euro (726 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
IMU/TASI	614	573
Altre imposte e tasse	136	79
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	28	19
Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi	(264)	0
Altri oneri	39	55
TOTALE	553	726

Il componente positivo di reddito evidenziato alla voce “Accantonamenti (rilasci) per altri costi operativi” si riferisce principalmente alla revisione di stima di un accantonamento effettuato nell’esercizio precedente in relazione a possibili sopravvenienze passive derivanti dall’accertamento di alcune rendite catastali definitive.

12. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto, che evidenzia un valore positivo di 844 migliaia di euro (positivo per 3.315 migliaia di euro al 30 giugno 2023), risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Fondo Fleurs	399	3.423
Camabo srl	342	(117)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl in liquidazione	101	0
Euromilano	7	0
DueB srl	(5)	7
Impact Invest	0	2
TOTALE	844	3.315

Nell’esercizio precedente, la voce include per 2.920 migliaia di euro la plusvalenza derivante dalla cessione a terzi del 6,125% delle quote del Fondo Fleurs.

13. Ripristini / (svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di 45 migliaia di euro (negativo per 28 migliaia di euro al 30 giugno 2023) ed è così composta:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione	55	(28)
Rende One srl	(10)	0
TOTALE	45	(28)

14. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.433 migliaia di euro (1.888 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso controllante	0	21
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	30	30
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	138	145
- proventi vari	388	640
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	556	836
Oneri finanziari:		
- Verso controllante	(1)	0
- verso altri	(2.988)	(2.724)
TOTALE ONERI FINANZIARI	(2.989)	(2.724)
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	(2.433)	(1.888)

La voce "Proventi vari" si riferisce agli effetti economici positivi derivanti dalla valutazione degli strumenti finanziari derivati (effetti economici positivi per 193 migliaia di euro nel primo semestre 2023). Detti contratti, originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse, sono ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value*, in quanto la relazione di copertura non è più efficace sotto un profilo contabile.

Nel periodo comparativo la voce includeva inoltre per 385 migliaia di euro gli effetti economici di un accordo di estinzione di una posizione debitoria chirografaria della Capogruppo.

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 2.988 migliaia di euro (2.761 migliaia di euro al 30 giugno 2023) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema creditizio. L'incremento è principalmente attribuibile alla maggiore esposizione verso il sistema creditizio rispetto al primo semestre 2023.

15. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata:

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Imposte correnti	(92)	(140)
Imposte anticipate	(28)	(14)
Imposte differite	0	(40)
Imposte relative ad esercizi precedenti	2	(7)
TOTALE	(118)	(201)

Le imposte correnti del periodo sono relative interamente ad IRAP.

16. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro

	30 giu. 2024	30 giu. 2023
Utili		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(2.363.952)	259.407
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(2.363.952)</u>	<u>259.407</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	(0,003)	0,000
- Diluito	(0,003)	0,000

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA' NON CORRENTI

17. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 13.754 migliaia di euro (13.936 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 2023	16.725	7.478	3.122	27.325
Incrementi	61	316	35	412
Riclassifiche	0	38	(38)	0
Al 30 giugno 2024	16.786	7.832	3.119	27.737
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2023	(4.424)	(6.493)	(2.472)	(13.389)
Ammortamenti	(198)	(286)	(110)	(594)
Al 30 giugno 2024	(4.622)	(6.779)	(2.582)	(13.983)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2023	12.301	985	650	13.936
Al 30 giugno 2024	12.164	1.053	537	13.754

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 11.642 migliaia di euro al 30 giugno 2024 e sono dettagliati nell'Allegato 1.

Gli incrementi si riferiscono principalmente agli investimenti relativi ai parcheggi pubblici dell'area di Milanofiori Nord ad Assago.

Al 30 giugno 2024 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".

Nel seguito si riporta la movimentazione del periodo di tutti quei contratti di leasing che soddisfino la definizione di *right of use*. I diritti d'uso di seguito esposti sono suddivisi in base alla categoria di appartenenza del cespite oggetto del contratto.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
Costo storico				
Al 31 dicembre 2023	16.105	6.044	3.658	25.807
Incrementi	0	0	28	28
Al 30 giugno 2024	16.105	6.044	3.686	25.835
Ammortamenti accumulati				
Al 31 dicembre 2023	(3.875)	(5.694)	(3.279)	(12.848)
Ammortamenti	(186)	(216)	(82)	(484)
Al 30 giugno 2024	(4.061)	(5.910)	(3.361)	(13.332)
Valore contabile				
Al 31 dicembre 2023	12.230	350	379	12.959
Al 30 giugno 2024	12.044	134	325	12.503

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.

18. Investimenti immobiliari

Ammontano a 92.380 migliaia di euro (93.939 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 2023	122.352	21.475	143.827
Incrementi	34	4	38
Al 30 giugno 2024	122.386	21.479	143.865
Ammortamenti accumulati			
Al 31 dicembre 2023	(29.486)	(20.292)	(49.778)
Ammortamenti	(966)	(631)	(1.597)
Al 30 giugno 2024	(30.452)	(20.923)	(51.375)
Svalutazioni			
Al 31 dicembre 2023	(110)	0	(110)
Svalutazioni	0	0	0
Al 30 giugno 2024	(110)	0	(110)
Valore contabile			
Al 31 dicembre 2023	92.756	1.183	93.939
Al 30 giugno 2024	91.824	556	92.380

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2024 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 2024, 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 29.182 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 (26.792 migliaia di euro);
- (ii) della Capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare relativamente ad una porzione del centro commerciale Latinafiori a Latina (2.390 migliaia di euro).

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	29.051	3.397	12%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	47.467	2.612	6% (****)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.408	648	15% (***)
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.532	632	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.*

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

(****) *Il principale contratto di locazione dell'immobile è in scadenza a fine 2025 con previsione di free rent per l'ultimo anno di occupazione.*

19. Attività immateriali

Ammontano a 550 migliaia di euro (569 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), e si riferiscono per 513 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. 2023	Incres. (decrem.)	30 giu. 2024	31 dic. 2023	Incrementi	30 giu. 2024	31 dic. 2023	30 giu. 2024
Concessioni	1.006	0	1.006	(470)	(7)	(477)	536	529
Software	298	1	299	(284)	(4)	(288)	14	11
Altre imm. Immateriali	73	(9)	64	(54)	0	(54)	19	10
Totale	1.377	(8)	1.369	(808)	(11)	(819)	569	550

20. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione della voce risulta dal seguente prospetto:

Valori espressi in migliaia di euro					
	Valore al 30 giu. 2024	Valore al 31 dic. 2023	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2024	31 dic. 2023
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(1.826)	(2.168)	342		
	<u>44.770</u>	<u>44.428</u>	<u>342</u>		
Fondo Fleurs					
- Costo	7.713	7.793	(80)	22%	22%
- (quota parte degli utili post acquisto ed altre rettifiche)	358	405	(47)		
	<u>8.071</u>	<u>8.198</u>	<u>(127)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
TOTALE	<u>52.841</u>	<u>52.626</u>	<u>215</u>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2024 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Fondo Fleurs (*)	Trieste	31 dicembre	83.025	Milanofiori Sviluppo srl	22,07
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00

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

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

Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Attività non correnti	102.271	102.124
Attività correnti	21	9
Passività	(10.925)	(11.462)
Totale netto attività	91.367	90.671
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	44.770	44.429
Utile (perdita) netto	697	2.970
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	342	1.455

(*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2024 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2023 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, detenuta dalle controllate Milanofiori 2000 e Milanofiori Sviluppo. Per ulteriori dettagli relativi ad Infracin, si faccia riferimento alla relazione intermedia sulla gestione.

Fondo Fleurs

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024 (*)	31 dic. 2023 (*)
Attività non correnti	178.000	178.000
Attività correnti	6.918	10.287
Passività non correnti	(111.933)	(115.767)
Passività correnti	(3.325)	(2.868)
Totale netto attività fondo immobiliare	69.660	69.652
Pro quota attribuibile al Gruppo	15.375	15.372
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(7.304)	(7.174)
Costo di acquisto rettificato	8.071	8.198
Utile (perdita) netto	1.806	4.100
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	448	1.024
Rettifiche per adeguamento consolidamento sintetico	(49)	(108)
Adeguamento partecipazione Fondo Fleurs	399	916

(*) Il Fondo Fleurs redige la propria relazione di gestione in ottemperanza alle disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. I dati sopra esposti si riferiscono alle chiusure al 30 giugno 2024 e 31 dicembre 2023 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS.

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

21. Partecipazioni in joint venture

La voce ammonta a 165 migliaia di euro (62 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce al valore delle partecipazioni in DueB ed Immobiliare Cascina Concorrezzo in liquidazione. La partecipazione nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare risulta integralmente svalutata.

L'incremento della voce è principalmente dovuto alla valutazione della partecipazione in Immobiliare Cascina Concorrezzo in liquidazione.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2024 è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

22. Altre Partecipazioni

La voce ammonta a 80 migliaia di euro (90 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La variazione del periodo si riferisce alla cessione della partecipazione in Euromilano, che ha generato una plusvalenza di 7 migliaia di euro a seguito dell'incasso di un corrispettivo di 17 migliaia di euro. Il valore che residua si riferisce alla partecipazione nella società Alternative Capital Partners Holding S.r.l. (invariato rispetto all'esercizio precedente per una quota di partecipazione del 3,76% del capitale sociale).

23. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.494 migliaia di euro (5.500 migliaia di euro del 31 dicembre 2023) e sono relativi principalmente a finanziamenti a favore di società collegate e *joint ventures*.

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2024	31 dic 2023
Finanziamenti a collegate e joint ventures (Fondo svalutazione crediti)	9.677 (4.183)	9.669 (4.169)
TOTALE	5.494	5.500

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

- per 2.977 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.517 migliaia di euro alla *joint venture* Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione;

I suddetti crediti sono rettificati per un importo di 4.183 migliaia di euro (4.169 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettica delle singole controparti, 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.

24. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 2.075 migliaia di euro (2.229 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2024	31 dic 2023
Crediti ipotecari (Non Performing Loan)	385	355
Crediti commerciali	1.550	1.736
Depositi cauzionali	43	40
Altri crediti	97	98
TOTALE	2.075	2.229

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 1.550 migliaia di euro (1.736 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a crediti commerciali per locazioni. Come ampiamente descritto alla Nota 1, le agevolazioni finanziarie concesse ad alcuni conduttori vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata residua dei contratti di locazione, ad eccezione dei *past rent* contabilizzati invece come estinzioni di crediti da leasing;
- per 22 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (invariato rispetto al 31 dicembre 2023).

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

25. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 1.300 migliaia di euro (1.328 migliaia di euro del 31 dicembre 2023) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate principalmente su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 15.887 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 15.455 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (64.397 migliaia di euro);
- per 432 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla controllante e ad alcune sue controllate (1.800 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

26. Rimanenze

Ammontano a 40.540 migliaia di euro (40.748 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) di cui 40.533 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2024 è riportato nell'Allegato 1.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 43.921 migliaia di euro (43.710 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

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".

27. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2023) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

28. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 1.970 migliaia di euro (2.284 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali.

La voce in esame deve essere letta congiuntamente con i crediti commerciali non correnti di cui alla Nota 24.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 1.771 migliaia di euro (1.862 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

29. Crediti verso società correlate

Valori espressi in migliaia di euro

	30 giu 2024	31 dic 2023
Crediti verso controllanti	6.920	5.982
Crediti verso collegate	175	303
Crediti verso consociate	658	520
TOTALE	7.753	6.805

I crediti verso controllanti ammontano a 6.920 migliaia di euro (5.982 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 1.955 migliaia di euro (1.359 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale;
- per 4.811 migliaia di euro (4.510 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo

Bastogi, cui partecipano Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate.

I crediti verso consociate ammontano a 658 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.

30. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 3.051 migliaia di euro (2.836 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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 280 migliaia di euro a disponibilità liquide vincolate a garanzia dell'acquirente della partecipazione in Milanofiori Energia, le cui tempistiche di esigibilità sono previste per il mese di dicembre 2025;
- per la parte residua principalmente a ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (394 migliaia di euro), crediti verso l'erario (265 migliaia di euro), depositi cauzionali (197 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (35 migliaia di euro).

31. Disponibilità liquide

Ammontano a 2.437 migliaia di euro (6.659 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono così composte:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2024	31 dic 2023
Depositi bancari	2.375	6.607
Denaro e valori in cassa	62	52
TOTALE	2.437	6.659

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

Al 30 giugno 2024 i depositi bancari includono importi vincolati pari a 261 euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023).

PATRIMONIO NETTO

32. 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 2024, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro, in linea con i dati al 31 dicembre 2023.

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 8.637 migliaia di euro (negativo per 6.939 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). La variazione è attribuibile al riporto a nuovo dell'utile di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2023 (1.698 migliaia di euro).

Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 245 migliaia di euro (negativo per 289 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da *cash flow hedge* sui derivati di Milanofiori 2000 (*Interest Rate Swap* - IRS), che evidenziano un valore negativo pari a 526 migliaia di euro (negativo per 561 migliaia di euro al 31 dicembre 2023). Tale riserva negativa di patrimonio netto, viene rilasciata in funzione della durata residua delle passività finanziarie sottostanti in quanto relativa a contratti derivati (IRS) originariamente sottoscritti con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi d'interesse e ora contabilizzati con imputazione a conto economico delle variazioni di *fair value* in quanto le relazioni di copertura non risultano più efficaci sotto un profilo contabile;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a 281 migliaia di euro (positivo per 272 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

33. Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 128 migliaia di euro (122 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferisce alle quote di competenza dei soci di minoranza della controllata Sa Tanca Manna.

PASSIVITA' NON CORRENTI

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

La voce in oggetto ammonta a 26.974 migliaia di euro (38.494 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

Il decremento della voce è principalmente riconducibile al finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo (10.154 migliaia di euro al 30 giugno 2024) che, in attesa del perfezionamento di un waiver i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio successivo in quanto formalmente richiedibile.

Al 30 giugno 2024 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono dunque riferibili:

- per 23.925 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di accordo di rimodulazione con le controparti bancarie nel mese di agosto 2022 al fine di renderlo maggiormente coerente con i flussi attesi dalla gestione operativa. Le principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:
 - scadenza: 2031
 - rimborso: 650 migliaia di euro nel proseguo del 2024, 3.846 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 21.986 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi di cui 7.676 con scadenza oltre i 5 anni;
 - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
 - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
 - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2024 di 6.752 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 2024 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato. Alla data del 30 giugno 2024 le relazioni di copertura di detti strumenti finanziari derivati non risultano più efficaci da un punto di vista contabile e pertanto sono contabilizzati imputando le variazioni di *fair value* a conto economico;
 - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2024 i suddetti parametri risultano rispettati.

- per 3.049 migliaia di euro all'esposizione chirografaria della Capogruppo. Le principali condizioni contrattuali delle linee chirografarie in essere sono:
 - rimborso: 3.324 migliaia di euro nel proseguo del 2024, 2.906 migliaia di euro nel corso dell'esercizio 2025 e 37 migliaia di euro nel corso degli esercizi successivi in ragione dei contratti originari e degli eventuali accordi di rimodulazione successivi; si rileva che non sono presenti debiti verso banche con scadenza superiore a 5 anni.
 - scadenza: 2025 / 2026;
 - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;

- l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.

A livello complessivo al 30 giugno 2024 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 159.000 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area di sviluppo a Rozzano)	44.770	3.445	3.049	6.494	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.390	540	2.468	3.008	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare a Milanofiori Nord (Assago)	8.592	10.154	0	10.154	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.071						
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	47.467	2.531	23.925	26.456	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	2.258						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza commerciale a Milanofiori Nord (Assago)	38.434	2.874	30.270	33.144	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.532	350	0	350	mutuo ipotecario	2024	

(*) con riferimento al rispetto dei covenant si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente e alla nota 41.

35. 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 2024 è la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro		
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	30 giu. 2024	31 dic. 2023
A. Disponibilità liquide	2.437	6.659
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	17	17
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.454	6.676
E. Debito finanziario corrente	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	20.298	9.153
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	20.298	9.153
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	17.844	2.477
I. Debito finanziario non corrente	60.561	73.948
J. Strumenti di debito	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	516	902
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	61.077	74.850
M. Indebitamento finanziario netto (H) + (L)	78.921	77.327
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Indebitamento finanziario netto - Relazione intermedia sulla gestione	77.058	75.464
C. Altre attività finanziarie correnti - (Titoli detenuti per la negoziazione)	(17)	(17)
C. Altre attività finanziarie correnti - (Crediti verso controllante)		0
C. Altre attività finanziarie correnti - (Disponibilità liquide vincolate)	1.880	1.880
M. Indebitamento finanziario netto	78.921	77.327

Si evidenzia che le Disponibilità liquide accolgono disponibilità liquide vincolate per 261 euro.

Per l'informativa relativa all'eventuale indebitamento indiretto si rimanda al paragrafo 47 "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. 2023	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2024
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	34-41	44.117	(987)	0	0	324	43.454
Passività da Leasing	36	38.984	(1.637)	0	0	58	37.405
Altre passività finanziarie	40	902	0	0	(386)	0	516
TOTALE		84.003	(2.624)	0	(386)	382	81.375

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra un flusso di cassa netto negativo di 2.624 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.

36. Passività da leasing

Ammontano complessivamente a 37.405 migliaia di euro (38.984 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 33.587 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 17.459 migliaia di euro);
- 3.818 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 33.144 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord, Assago;
Nel 2011 è stato stipulato un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2024 di 16.652 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di *Interest Rate Swap* che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (*Fix Payer Swap Step-up*) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 21 settembre 2027. Alla data del 30 giugno 2024 la relazione di copertura di detto strumento finanziario derivato non risulta più efficace da un punto di vista contabile e pertanto è contabilizzato imputando la variazione di *fair value* a conto economico;
- per 3.008 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione della Capogruppo relativo ad una parte della porzione direzionale del centro commerciale Latinafiori (Latina). La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 250 basis point. La passività da leasing è garantita al 90% dal Fondo di Garanzia per le piccole e medie imprese costituito ex art. 2, comma 100, lettera a) della Legge 662/96;
- per 761 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2029. Il tasso di interesse utilizzato per attualizzare la passività in oggetto è pari al 5,6%;
- per 157 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla fornitura di allestimenti e arredi stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2026. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 123 migliaia di euro al contratto di locazione finanziaria relativo alla implementazione dell'impianto domotico stipulato dalla controllata H2C Gestioni. La scadenza è fissata al 2027. Il tasso di interesse è pari all'Euribor a 3 mesi con il *floor* a zero oltre uno *spread* a 280 basis point;
- per 212 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.

37. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 5.536 migliaia di euro (5.972 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) così distinti:

Valori espressi in migliaia di euro

	31 dic. 2023	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2024
Fondo per rischi e contenziosi in essere	26	0	0	26
Altri fondi	5.946	17	(453)	5.510
TOTALE	5.972	17	(453)	5.536

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

La voce “Altri fondi” riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari. Il decremento del semestre è principalmente relativo alla rettifica, sulla base della definizione avvenuta nel mese di luglio 2024, come descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo “Eventi successivi al 30 giugno 2024” a cui si rinvia, dell'accantonamento effettuato nell'esercizio precedente per possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive.

38. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.279 migliaia di euro (1.329 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2024.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del primo semestre del 2024 è stata la seguente:

Valori espressi in migliaia di euro

Saldo al 31 dicembre 2023	1.329
Accantonamenti	54
Oneri Finanziari	21
(Utili)/Perdite attuariali	(21)
TFR trasferito e utilizzato	(104)
Saldo al 30 giugno 2024	1.279

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	30/06/2024	31/12/2023
Tasso annuo di attualizzazione	3,61%	3,17%
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%	3,00%
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.

39. Passività per imposte differite

Ammontano a 467 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze ed a imposte differite iscritte da alcune controllate sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili.

40. Altre passività non correnti

Ammontano a 3.008 migliaia di euro (4.370 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono:

- per 1.042 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con un conduttore (2.024 migliaia di euro al 31 dicembre 2023); una quota dell'importo contabilizzato al 31 dicembre 2023 (919 migliaia di euro) è stata riclassificata come esigibile entro l'esercizio successivo per cui si rimanda alla nota 45;
- per 1.292 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (1.281 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);
- per 516 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (902 migliaia di euro al 31 dicembre 2023);
- per 158 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (163 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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. Le variazioni negative di *fair value* sono state rilevate con contropartita il conto economico d'esercizio in quanto tutti gli strumenti in essere, sebbene accessi con finalità di copertura dal rischio di variabilità dei tassi di interesse, da un punto di vista contabile sono valutati come strumenti di negoziazione.

PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 16.480 migliaia di euro (5.623 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) 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.

L'incremento della voce è principalmente dovuto alla riclassifica nel breve termine del finanziamento ipotecario della controllata Milanofiori Sviluppo poiché in attesa del perfezionamento di un waiver i cui termini sostanziali sono già stati condivisi con la controparte bancaria, risulterebbe formalmente richiedibile alla data di riferimento, motivo per cui è stato integralmente classificato come esigibile entro l'esercizio successivo.

Le condizioni di tale finanziamento il cui valore ammonta a 10.154 migliaia di euro, sono le seguenti:

- rimborso ordinario: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 31 gennaio 2026.
- rimborso anticipato obbligatorio parziale nei seguenti casi:
 - (i) si verifichi un indennizzo assicurativo relativo agli immobili ceduti da Milanofiori Sviluppo al Fondo Fleurs;
 - (ii) distribuzione di dividendi da parte del F.do Fleurs;
 - (iii) cessione di quote del F.do Fleurs.
- scadenza: 2026.
- tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 250 basis points dalla data di erogazione fino al 31 luglio 2023. Dal periodo di interessi che inizia il 1° agosto 2023 in poi, 250 basis points maggiorato di ulteriori 30 basis points per ogni periodo semestrale di interessi.
- Il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari ("*Loan To Value*") dipendenti sia dal valore di mercato dell'area che dal *net asset value* delle quote detenute del Fondo Fleurs al 31 dicembre di ogni anno a decorrere dal 31 dicembre 2023. Al 30 giugno 2024 i suddetti parametri risultano rispettati.
- L'importo del finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sull'area edificabile per 15.000 migliaia di euro. Oltre la garanzia ipotecaria è previsto un pegno sulle quote del Fondo Fleurs i cui proventi successivi alla data di erogazione, siano essi dividendi o proventi da cessione, saranno destinati a rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento.

La voce si riferisce inoltre:

- Per 3.445 migliaia di euro alla quota a breve del consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva della Capogruppo;
- per 2.531 migliaia di euro alla quota a breve della tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 350 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
 - scadenza: 2024;
 - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
 - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
 - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro.

42. Debiti Commerciali

Ammontano a 20.244 migliaia di euro (20.885 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e sono originati prevalentemente da debiti per forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

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

Al 30 giugno 2024 risultano scadute posizioni per complessivi 2.073 migliaia di euro (355 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2024 ammontano a 347 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

43. Debiti tributari

Ammontano a 529 migliaia di euro (678 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono:

- per 321 migliaia di euro (334 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 91 migliaia di euro all'imposta corrente e per 230 migliaia di euro all'imposta dell'esercizio 2023 il cui pagamento verrà rateizzato nel corso dell'esercizio;
- per 124 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 51 migliaia di euro (109 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per imposte sugli immobili principalmente relativi ad IMU 2021 e 2022;
- per 33 migliaia di euro altri debiti tributari di cui 17 migliaia di euro scaduti.

44. Debiti verso società correlate

Ammontano complessivamente a 4.638 migliaia di euro (3.748 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2024	31 dic. 2023
Debiti verso controllanti	2.808	2.132
Debiti verso collegate e joint venture	1.149	1.037
Debiti verso consociate	681	579
TOTALE	4.638	3.748

I debiti verso controllanti ammontano a 2.808 migliaia di euro e si riferiscono per 1.986 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale (1.450 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), nonché per la parte residua principalmente a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi. La variazione nei debiti derivanti dal consolidato fiscale deve essere letta congiuntamente con quanto riportato in nota 29.

I debiti verso collegate e *joint venture* ammontano a 1.149 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 2023) e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

I debiti verso consociate ammontano a 681 migliaia di euro e si riferiscono a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

45. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.434 migliaia di euro (4.339 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 1.108 migliaia di euro (786 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura;
- per 966 migliaia di euro (95 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori;
- per 567 migliaia di euro (609 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) ai debiti verso amministratori e sindaci;
- per 436 migliaia di euro (466 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti per spese comprensoriali e condominiali principalmente relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 402 migliaia di euro (371 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 252 migliaia di euro (250 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a debiti verso istituti di previdenza;

46. 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 2024 il Gruppo Brioschi non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

47. Garanzie prestate ed altri impegni

Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 5.044 migliaia di euro (1.928 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono:

- per 4.987 migliaia di euro (1.871 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) a fidejussioni rilasciate da varie società del Gruppo a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo;
- per 57 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023) a fidejussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

Impegni

Gli impegni ammontano a 24.488 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2023), di cui 16.790 migliaia di euro già riflessi nella situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2024 e si riferiscono all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di Milanofiori Nord.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si segnala che nel mese di aprile 2024 il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso (RG n. 7845/2018) con il quale Milanofiori 2000 aveva chiesto al giudice di appello di riformare la sentenza di primo grado e, per l'effetto, di accertare la nullità parziale della convenzione urbanistica relativa al piano particolareggiato per l'area D4 e la conseguente riduzione delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore.

48. 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 2024 e del primo semestre 2023 sono riportati di seguito:

Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
		di cui parti correlate				
	30 giu. 2024	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.476	65	1	61	127	2%
Altri ricavi e proventi	106	0	2	8	10	9%
Variazioni delle rimanenze	176	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(208)	0	0	(6)	(6)	3%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(387)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.480)	(236)	(352)	(768)	(1.356)	39%
Costi per godimento beni di terzi	(24)	(4)	0	0	(4)	17%
Costi per il personale	(1.612)	0	0	(383)	(383)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.202)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(553)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(708)	(175)	(349)	(1.089)	(1.613)	228%
Risultato da partecipazioni	844	0	844	0	844	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	45	0	45	0	45	100%
Proventi finanziari	556	0	138	1	139	25%
Oneri finanziari	(2.989)	(1)	0	(17)	(18)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.252)	(176)	678	(1.105)	(603)	27%
Imposte del periodo	(118)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.370)	(176)	678	(1.105)	(603)	25%

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (540 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (352 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (236 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

Conto economico

	di cui parti correlate					
	30 giu. 2023	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.687	65	0	57	122	2%
Altri ricavi e proventi	519	0	3	0	3	1%
Variazioni delle rimanenze	(421)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(183)	0	0	(4)	(4)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(283)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.490)	(185)	(376)	(721)	(1.282)	37%
Costi per godimento beni di terzi	(35)	(14)	0	0	(14)	40%
Costi per il personale	(1.625)	0	0	(392)	(392)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.374)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(726)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	(948)	(134)	(373)	(1.061)	(1.568)	165%
Risultato da partecipazioni	3.315	0	3.315	0	3.315	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(28)	0	(28)	0	(28)	100%
Proventi finanziari	836	21	145	1	167	20%
Oneri finanziari	(2.724)	0	0	(21)	(21)	1%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	451	(113)	3.059	(1.081)	1.865	414%
Imposte del periodo	(201)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	250	(113)	3.059	(1.081)	1.865	746%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	5	(1)	0	(36)	(37)	-740%
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	255	(114)	3.059	(1.117)	1.828	717%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

	30 giu. 2024	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	13.754	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	92.380	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	550	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	53.086	0	53.006	80	53.086	100%
Crediti verso società correlate	5.494	0	5.494	0	5.494	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	2.075	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	1.300	0	0	0	0	0%
Totale	168.639	0	58.500	80	58.580	35%
ATTIVITA' CORRENTI						
Rimanenze	40.540	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.970	0	0	3	3	0%
Altri crediti verso società correlate	7.753	6.920	175	658	7.753	100%
Altri crediti ed attività correnti	3.051	4	0	0	4	0%
Disponibilità liquide	2.437	0	0	0	0	0%
Totale	55.768	6.924	175	661	7.760	14%
TOTALE ATTIVITA'	224.407	6.924	58.675	741	66.340	30%

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
30 giu. 2024	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	(8.637)	0	0	0	0%	
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(245)	0	0	0	0%	
Utile (perdita) del periodo	(2.364)	0	0	0	0%	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	102.541	0	0	0	0%	
Capitale e riserve di terzi	(128)	0	0	0	0%	
PATRIMONIO NETTO	102.413	0	0	0	0%	
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	26.974	0	0	0	0%	
Passività da leasing	33.587	0	0	600	2%	
Fondi rischi ed oneri	5.536	0	2.901	0	52%	
Fondo trattamento di fine rapporto	1.279	0	0	414	32%	
Passività per imposte differite	467	0	0	0	0%	
Altre passività non correnti	3.008	0	0	0	0%	
Totale	70.851	0	2.901	1.014	6%	
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	16.480	0	0	0	0%	
Passività da leasing	3.818	0	0	176	5%	
Debiti commerciali	20.244	0	0	67	0%	
Debiti tributari	529	0	0	0	0%	
Altri debiti verso società correlate	4.638	2.808	1.149	681	100%	
Altri debiti e passività correnti	5.434	0	0	804	15%	
Totale	51.143	2.808	1.149	1.728	11%	
TOTALE PASSIVITA'	121.994	2.808	4.050	2.742	8%	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	224.407	2.808	4.050	2.742	4%	

Valori espressi in migliaia di euro di cui parti correlate						
31 dic. 2023	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
PASSIVITA'						
PATRIMONIO NETTO						
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(6.939)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(289)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(1.698)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.861	0	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	(122)	0	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	104.739	0	0	0	0	0%
PASSIVITA' NON CORRENTI						
Debiti verso banche	38.494	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.454	0	0	655	655	2%
Fondi rischi ed oneri	5.972	0	2.951	0	2.951	49%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.329	0	0	406	406	31%
Passività per imposte differite	467	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	4.370	0	0	0	0	0%
Totale	86.086	0	2.951	1.061	4.012	5%
PASSIVITA' CORRENTI						
Debiti verso banche	5.623	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.530	0	0	105	105	3%
Debiti commerciali	20.885	0	0	69	69	0%
Debiti tributari	678	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.748	2.132	1.037	579	3.748	100%
Altri debiti e passività correnti	4.339	0	0	766	766	18%
Totale	38.803	2.132	1.037	1.519	4.688	12%
TOTALE PASSIVITA'	124.889	2.132	3.988	2.580	8.700	7%
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	229.628	2.132	3.988	2.580	8.700	4%

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2024 e del primo semestre 2023:

Valori espressi in migliaia di euro						
RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2024	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2023	di cui parti correlate	Incidenza %
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(1.840)	(112)	6%	(5.069)	(437)	9%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	242	656	271%	4.584	5.074	111%
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(2.624)	0	0%	2.614	0	0%

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2024 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	60	190	0	17	267
Altri ricavi e proventi	0	30	0	4	34
Costi per servizi	(195)	(15)	(225)	(302)	(737)
Costi per godimento beni di terzi	(4)	0	0	0	(4)
Costi per il personale	0	0	0	(331)	(331)
Altri costi operativi	0	0	0	(1)	(1)
Ripristini (svalutazioni) nette di crediti finanziari	0	0	(10)	0	(10)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	0	0	0	7	7
Proventi finanziari	0	0	138	0	138
Oneri finanziari	(1)	(1.960)	0	(18)	(1.979)
TOTALE	(140)	(1.755)	(97)	(624)	(2.616)

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
ATTIVITA'					
ATTIVITA' NON CORRENTI					
Partecipazioni	0	71.212	46.601	80	117.893
Crediti verso società correlate	0	36.674	5.439	0	42.113
Totale	0	107.886	52.040	80	160.006
ATTIVITA' CORRENTI					
Crediti verso società correlate	2.100	4.829	130	160	7.219
Altri crediti ed attività correnti	3	0	0	0	3
Totale	2.103	4.829	130	160	7.222
TOTALE ATTIVITA'	2.103	112.715	52.170	240	167.228

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	2.951	0	2.951
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	371	371
Passività da leasing	0	0	0	600	600
Totale	0	0	2.951	971	3.922
PASSIVITA' CORRENTI					
Debiti commerciali	0	0	0	0	0
Passività da leasing	0	0	0	176	176
Debiti verso società correlate	613	52.525	1.048	436	54.622
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	533	533
Totale	613	52.525	1.048	1.145	55.331
TOTALE PASSIVITA'	613	52.525	3.999	2.116	59.253

49. 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	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.392	2.643	(559)	7.476
Altri ricavi e proventi	97	9	0	106
Variazione delle rimanenze	176	0	0	176
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(6)	(202)	0	(208)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(387)	0	0	(387)
Altri costi per servizi	(2.581)	(929)	30	(3.480)
Costi per godimento beni di terzi	(9)	(544)	529	(24)
Costi per il personale	(1.043)	(569)	0	(1.612)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.104)	(98)	0	(2.202)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	0	0	0	0
Altri costi operativi	(513)	(40)	0	(553)
RISULTATO OPERATIVO	(978)	270	0	(708)
Risultato da partecipazioni	844	0	0	844
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	45	0	0	45
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.425)	(8)	0	(2.433)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(2.514)	262	0	(2.252)
Imposte del periodo				(118)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO				(2.370)

Valori espressi in migliaia di euro

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.747	2.459	(519)	7.687
Altri ricavi e proventi	512	7	0	519
Variazione delle rimanenze	(421)	0	0	(421)
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(7)	(176)	0	(183)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(283)	0	0	(283)
Altri costi per servizi	(2.664)	(853)	27	(3.490)
Costi per godimento beni di terzi	(17)	(510)	492	(35)
Costi per il personale	(1.146)	(479)	0	(1.625)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.279)	(95)	0	(2.374)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(17)	0	0	(17)
Altri costi operativi	(697)	(29)	0	(726)
RISULTATO OPERATIVO	(1.272)	324	0	(948)
Risultato da partecipazioni	3.315	0	0	3.315
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari	(28)	0	0	(28)
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.864)	(24)	0	(1.888)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	151	300	0	451
Imposte del periodo				(201)
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'				250
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE				5
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO				255

50. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

51. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

52. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 40 nonché le altre partecipazioni commentate in nota 22) che sono valutate al *fair value* al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2023, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
30 giu. 2024				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	80	80
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(516)	0	(516)
Totale	0	(516)	80	(436)
31 dic. 2023				
Altre attività finanziarie non correnti – Altre partecipazioni	0	0	90	90
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(902)	0	(902)
Totale	0	(902)	90	(812)

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 2024

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori 2000 srl	11.642	Porzione medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1) - (5)	19.609
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.642				19.609
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.408	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	128.612
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Maimai srl	7.532	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	29.051	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1) - (5)	
Milanofiori 2000 srl	47.467	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(5)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	92.380				128.612
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.191
Bright srl	95	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli a Milano	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina ad Assago	Trading	(3)	
IAG srl in liquidazione	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(3)	
S'Isca Manna srl	2.120	Complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori 2000 srl	293	Parcheeggio a Milano	Trading	(3)	
Milanofiori 2000 srl	1.920	Immobile ad Assago	Trading	(1)	
S'Isca Manna srl	1.850	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(1)	
Milanofiori Sviluppo srl	4.242	Terreni a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	35.097
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.803	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	579	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.592	Terreno edificabile a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	1.626	Posti auto a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(2)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
S'Isca Manna srl	20	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(3)	
TOTALE RIMANENZE	40.533				43.288
TOTALE GENERALE	144.555				191.509

(1) Perizia al 31 dicembre 2023

(2) Perizie anni precedenti

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

(4) Valore di realizzo sulla base di accordi preliminari di vendita/trattative in corso

(5) Perizia al 30 giugno 2024

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

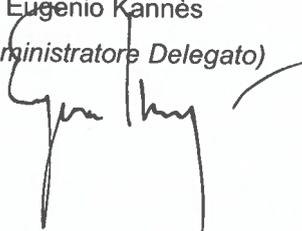
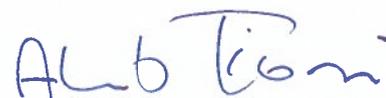
1. I sottoscritti Eugenio Kannès, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 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 2024.

2. Si attesta, inoltre, che
 - 2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024:
 - 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, 26 settembre 2024

Eugenio Kannès
(Amministratore Delegato)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Eugenio Kannès", written over the typed name and title.A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alessandro Ticozzi", written over the typed name and title.

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

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dalla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata, dalle variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. e controllate (di seguito anche il “Gruppo Brioschi”) al 30 giugno 2024. 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.

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 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.

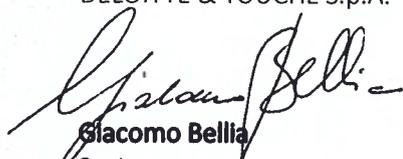
Deloitte.

2

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 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Giacomo Bellia
Socio

Milano, 27 settembre 2024