



Milano, 28 settembre 2022

## COMUNICATO STAMPA

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A.: il CdA approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022.**

- **Il margine operativo consolidato lordo è positivo di 3,7 milioni di euro contro un margine negativo per 0,8 milioni di euro al 30 giugno 2021.**
- **Il risultato complessivo di pertinenza del Gruppo è positivo di 5,7 milioni di euro contro un risultato complessivo negativo di 5,1 milioni di euro al 30 giugno 2021.**
- **La posizione finanziaria netta complessiva si riduce da 221,3 milioni di euro al 31 dicembre 2021 a 218,7 milioni di euro al 30 giugno 2022.**
- **Il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo al 30 giugno 2022 ammonta a 79,3 milioni di euro rispetto a 73,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021.**

Brioschi Sviluppo Immobiliare rende noto che in data odierna si è riunito il consiglio di amministrazione che ha esaminato e approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022, della quale se ne dà ampia informativa nel presente comunicato.

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

Il primo semestre 2022 è stato inoltre caratterizzato dal conflitto scoppiato in Ucraina con le sue conseguenze, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, e dall'aumento dei prezzi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, che hanno avuto ripercussioni anche in termini di incremento dei tassi di interesse e che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza. Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività

BRIOSCHI  
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA  
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

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

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

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

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

commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. È invece colpito sia dall'incremento dei costi energetici (e delle materie prime in generale), che vengono costantemente monitorati al fine di minimizzarne gli impatti, che dalle incertezze riguardanti le tempistiche degli approvvigionamenti.

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

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

Gli effetti economici ante imposte della cessione, che saranno riflessi nel terzo trimestre del 2022, allo stato attuale sono stimati in circa 61 milioni di euro che, a livello consolidato, per effetto della sottoscrizione delle quote di minoranza del Fondo, ammontano a circa 43 milioni di euro.

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

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

Per quanto attiene al comparto alberghiero, dopo la riapertura avvenuta nella seconda parte del 2021, con la conclusione dello stato di emergenza sanitaria, avvenuta il 31 marzo 2022 si è avuto un ritorno a livelli pre-Covid19, anche grazie al contributo dei nuovi edifici ad uso uffici "U1" e "U3".

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

Da un punto di vista finanziario la cessione degli edifici "U1" e "U3" ha migliorato in modo significativo la posizione finanziaria netta consolidata. Con i flussi di cassa generati dalla vendita, che ammontano a 185,3 milioni di euro (prezzo di cessione di 188,5 milioni di euro al netto delle garanzie di reddito per

3,2 milioni di euro), il Gruppo ha rimborsato circa 132 milioni di euro di debiti finanziari (di cui 128 milioni di euro esigibili entro l'esercizio successivo al 30 giugno 2022), riconducibili per circa 91 milioni di euro alla costruzione dei menzionati immobili e per circa 41 milioni di euro ad altri finanziamenti. I proventi netti della cessione sono stati inoltre parzialmente reinvestiti nel fondo che ha acquisito gli immobili per un importo di 23,6 milioni di euro.

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

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

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

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

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

Le imposte del periodo, positive per 4,8 milioni di euro rispetto a 0,5 milioni di euro al 30 giugno 2021, includono principalmente i benefici fiscali derivanti dalla previsione di utilizzo di perdite fiscali e interessi passivi a scomputo degli imponibili realizzati nel corso del terzo trimestre dell'anno con la cessione degli immobili "U1" e "U3".

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

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

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

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

Nel seguito si riportano i principali elementi del conto economico comparati con quelli al 30 giugno 2021 e della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata comparata con il 31 dicembre 2020.

## Conto economico consolidato riclassificato

Valori espressi in migliaia di euro

*Valori espressi in migliaia di Euro*

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

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

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

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

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

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

Si precisa che il rendiconto finanziario è stato esposto secondo il metodo indiretto.



## Settori operativi

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

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

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

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

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

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



## Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 30 giugno 2022

Valori espressi in migliaia di euro

### Brioschi e società controllate

Allegato 1)

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

Valori in migliaia di euro

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

(1) Perizia al 31 dicembre 2021

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

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

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

(5) Perizia al 30 giugno 2022

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

## Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

## Fatti di rilievo del periodo

### **Brioschi Sviluppo Immobiliare**

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021

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

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

### **Milanofiori Sviluppo**

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

Il 22 febbraio 2022 la controllata Milanofiori Sviluppo ha ultimato la consegna degli edifici

convenzionalmente denominati “U1” ed “U3”, realizzati nel comparto Milanofiori Nord sulla base di appositi accordi e contratti di locazione di cosa futura sottoscritti con i rispettivi tenant nel febbraio 2019 e nel giugno 2019. Entrambi gli edifici hanno destinazione terziaria e sono stati progettati secondo i più attuali standard funzionali, tecnologici e di sostenibilità ESG.

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

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

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

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

## **Infrafin**

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

Con riferimento al progetto di sviluppo Milanofiori Sud a Rozzano per cui, al momento, Infrafin può sviluppare il settore nord dell’area per circa 96.000 mq di superficie lorda di pavimento, nel mese di marzo 2022, nel rispetto dei tempi previsti dal Documento d’Inquadramento, è stato presentato il progetto di Piano Integrato d’Intervento con la connessa documentazione relativa alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), e quindi avviato il relativo processo di approvazione.

## Eventi successivi al 30 giugno 2021

### **Milanofiori Sviluppo**

#### Cessione di due edifici ad uso uffici a Milanofiori Nord

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

### **Milanofiori 2000**

#### Accordi di modifica dei contratti di finanziamento

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

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

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

Nel comunicato stampa dell'8 aprile 2022 di commento alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, si riferiva che anche nel corso dell'esercizio 2021 le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria avevano generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie. Al 31 dicembre 2021, seppur nel rispetto dei propri impegni verso il sistema creditizio, era stato descritto il perdurare di una situazione di tensione finanziaria in capo al Gruppo e si illustravano le azioni poste in

essere per garantire un adeguato presidio finanziario, fra le quali le richieste ed i perfezionamenti di moratorie o rimodulazioni di alcune posizioni di indebitamento finanziario, oltre che la cessione di immobili minori ed il ricorso a sussidi e contributi statali.

Veniva altresì evidenziato come un eventuale mancato perfezionamento entro l'estate delle cessioni degli immobili "U1" e "U3" avrebbe avuto significativi impatti sulla situazione finanziaria del Gruppo.

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

Quanto sopra ha consentito al Gruppo di raggiungere una situazione finanziaria di equilibrio, generando al contempo disponibilità liquide sufficienti a supportare l'attività operativa, di investimento e finanziaria per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di approvazione della relazione al 30 giugno 2022 e dunque il venir meno delle incertezze legate alla continuità aziendale evidenziate nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 e nel citato comunicato stampa dell'8 aprile 2022.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

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

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

Per quanto riguarda il settore alberghiero proseguiranno le attività finalizzate a ritornare a volumi di attività ante pandemia.

Anche il settore energia continuerà le attività in linea con i piani aziendali, seppur in un difficile contesto di mercato caratterizzato da turbolenze ed elevata volatilità. Si prevede che il notevole incremento di

costo delle materie prime venga compensato da proporzionali aumenti delle tariffe applicate agli utenti finali.

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

## Rapporti con parti correlate

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

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2022 e al 30 giugno 2021 sono riportati di seguito:

### Conto economico al 30 giugno 2022

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

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

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (479 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi

amministrativi e IT (346 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (181 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

### Conto economico al 30 giugno 2021

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

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021 sono riportati nella tabella seguente:



Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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



Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

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

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

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

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

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

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

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

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

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

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

La situazione patrimoniale al 30 giugno 2022 non evidenzia alcuna posizione di natura previdenziale scaduta in capo alla Società e al Gruppo.

Per quanto riguarda gli scaduti di natura finanziaria ammontano a 1,5 milioni di euro al 30 giugno 2022 e sono riconducibili al mancato rimborso delle rate scadenti il 30 giugno 2022 dei finanziamenti della controllata Milanofiori 2000 (finanziamento ipotecario e leasing finanziario della piazza commerciale di Milanofiori Nord). I mancati rimborsi hanno comportato la classificazione dei suddetti finanziamenti come integralmente esigibili entro l'esercizio (complessivi 64,9 milioni di euro, inclusivi dei sopraccitati 1,5 milioni di euro). Gli accordi di rimodulazione dei suddetti finanziamenti sono stati successivamente

perfezionati nel corso del mese di agosto 2022 e pertanto alla data del presente comunicato non si segnalano posizioni di natura finanziaria scadute e/o richiedibili da parte del sistema creditizio.

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

Infine, per quanto concerne i debiti di natura tributaria, al 30 giugno 2020 risultano scaduti per circa 2 milioni di euro (di cui 112 migliaia di euro riferiti a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa), principalmente relativi a imposte e tasse sui beni immobiliari.

#### Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla relativa sezione del presente comunicato.

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

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), al 30 giugno 2022 non si segnalano elementi di criticità. In particolare, per quanto attiene al finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000, la misurazione del parametro "*Loan To Value*" non ha evidenziato alcuna criticità mentre il parametro "*Debt Service Covered Ratio*" non è stato determinato in forza della sospensione dell'obbligo di calcolo concessa dalle controparti bancarie per tutto il 2022.

Infine, si segnala che al 30 giugno 2022 le disponibilità liquide pari a 10 milioni di euro, includono depositi bancari vincolati per 1,6 milioni di euro.

#### Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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



\*\*\*

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

\*\*\*

---

IL PRESENTE COMUNICATO È DISPONIBILE SUL SITO [www.brioschi.it](http://www.brioschi.it)

**PER ULTERIORI INFORMAZIONI:**  
**BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE**  
INVESTOR RELATIONS  
SERGIO BARILARO  
02.485616.1  
[investor.relations@brioschi.it](mailto:investor.relations@brioschi.it)