



COMUNICATO STAMPA

IL CDA APPROVA I RISULTATI AL 31 DICEMBRE 2023 E CONVOCA L'ASSEMBLEA

Risultati al 31 dicembre 2023:

Bilancio consolidato

- Il margine operativo lordo è positivo di 1,7 milioni di euro rispetto a un margine di 47,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022.
- Il risultato complessivo consolidato di pertinenza del Gruppo è negativo di 1,6 milioni di euro rispetto a un risultato positivo di 32,9 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta consolidata è pari a 75,5 milioni di euro rispetto a 71,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022.
- Il patrimonio netto consolidato di pertinenza del Gruppo è pari a 104,9 milioni di euro rispetto a 106,5 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

Bilancio d'esercizio

- Il margine operativo netto è negativo di 2,5 milioni di euro rispetto a 3,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022.
- Il risultato complessivo della capogruppo è negativo di 6,6 milioni di euro rispetto a 4,1 milioni di euro dell'esercizio precedente.
- La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è pari a 5 milioni di euro rispetto a 17,3 milioni di euro al 31 dicembre 2022.
- Il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è pari a 100,8 milioni di euro rispetto a 107,4 milioni di euro al 31 dicembre 2022.

BRIOSCHI
SVILUPPO IMMOBILIARE SPA
dal 1907

Sede legale:

Via G. B. Piranesi, 10 - 20137 Milano

Sede operativa:

Piazza della Conciliazione, 1 - 20123 Milano

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

www.brioschi.it / info@brioschi.it

Cap. soc. € 114.514.674 i.v.

R.E.A. Milano 10761

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

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Approvazione dei risultati al 31 dicembre 2023 e convocazione dell'assemblea

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre, nel corso del mese di giugno 2023, previo pagamento di un corrispettivo di 0,7 milioni di euro, il Gruppo ha risolto consensualmente la locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori Nord rappresentata nel bilancio consolidato come un'operazione di riaffitto di una porzione dell'immobile venduto



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

(c.d. “sale and leaseback”). L’operazione ha generato un provento di 0,3 milioni di euro e ha permesso di migliorare la posizione finanziaria netta consolidata grazie al rimborso e cancellazione di passività da leasing per complessivi 4,3 milioni di euro. Infine, sempre nel mese di giugno 2023, il Gruppo ha ottenuto dal sistema creditizio un finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di 10 milioni di euro a valere sull’area edificabile residua del comparto di Milanofiori Nord ad Assago.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche sulla base delle valutazioni dei periti indipendenti Colliers, Yard e Kroll, il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci, ammonta a 191 milioni di euro,

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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

Il bilancio d'esercizio della Società chiude con un margine operativo netto negativo di 2,5 milioni di euro rispetto a 3,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022. Il miglioramento è attribuibile per 0,5 milioni alla svalutazione dell'area di sviluppo di S. Cesarea Terme, operata nel corso dell'esercizio precedente sulla base di una perizia redatta da parte di un esperto indipendente in previsione della cessione alla controllata Milanofiori Sviluppo, per 0,3 milioni di euro al provento contabilizzato nel corso del presente esercizio a seguito della risoluzione consensuale della locazione passiva di una porzione dell'edificio "U3" a Milanofiori, per 0,2 milioni ai minori ammortamenti del relativo diritto d'uso e per la parte residuo principalmente ad un contenimento dei costi del personale.

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti è stata convocata per il giorno 29 aprile 2024 in unica convocazione, presso la sede legale in Milano, via G.B. Piranesi n. 10. Sul sito internet della società (www.brioschi.it) alla pagina "Corporate Governance – Assemblea 2024" sono disponibili tutte le informazioni relative all'assemblea. Gli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare sono stati convocati per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2023 e sulla destinazione del risultato di esercizio, sulle politiche di remunerazione e sui compensi corrisposti nel 2023, sulla nomina dell'organo amministrativo e del collegio sindacale nonché, in assemblea straordinaria, per deliberare su alcune modifiche statutarie minori.



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Nel seguito si riportano, per il bilancio consolidato e il bilancio d'esercizio, i principali elementi del conto economico riclassificato, della situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata e del rendiconto finanziario, comparati con i dati al 31 dicembre 2022.

Conto economico consolidato riclassificato al 31 dicembre 2023

Valori espressi in migliaia di Euro

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata al 31 dicembre 2023

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

Rendiconto finanziario consolidato al 31 dicembre 2023

RENDICONTO FINANZIARIO	Valori espressi in migliaia di euro	
	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(15.815)	173.902
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.424	(23.579)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	90	(141.917)
Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio	(8.301)	8.406



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico civilistico riclassificato al 31 dicembre 2023

Valori espressi in migliaia di euro

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

Situazione patrimoniale e finanziaria civilistica riclassificata al 31 dicembre 2023

Valori espressi in migliaia di euro

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Rendiconto finanziario civilistico al 31 dicembre 2023

Valori in migliaia di euro

RENDICONTO FINANZIARIO	31 dic. 2023	31 dic. 2022
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa	(2.095)	(3.678)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento	7.408	(39)
Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento	(2.588)	2.647
Flusso di cassa complessivo generato (assorbito) nell'esercizio	2.725	(1.070)

Fatti di rilievo del periodo

Brioschi Sviluppo Immobiliare

Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022

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

Definizione di una posizione debitoria chirografaria

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

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

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

Cessione della partecipazione in Milanofiori Energia

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

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

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

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

Milanofiori Sviluppo

Cessione di una parte delle quote del Fondo Fleurs

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

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

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

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

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

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

Camabo e Infracin

Camabo s.r.l. detiene la partecipazione in Infracin s.r.l. (controllata al 100%) che è proprietaria di un'area di circa 1.100.000 mq con potenzialità edificatorie complessive pari a complessivi 310.000 mq di superficie lorda (originari potenziali 325.500 mq, ora ridotti a 310.000 mq) situata nel Comune di Rozzano (Milano), dove si prevede lo sviluppo del progetto Milanofiori Sud.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

Fondo comune di investimento immobiliare Fleurs

Nell'agosto 2022, nel contesto dell'operazione di cessione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord, la controllata Milanofiori Sviluppo ha acquisito una quota di minoranza pari al 28,2% del Fondo Fleurs, veicolo che ha acquisito i menzionati immobili.

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

Settori di attività

Brioschi Sviluppo Immobiliare e le sue controllate operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

A complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell'ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare tramite H2C Gestioni srl opera nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva denominata Hotel H2C a Milanofiori Nord (Assago) di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

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

Fino al mese di novembre 2023 il Gruppo era inoltre proprietario, tramite la controllata Milanofiori Energia, di una centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la conseguente vendita di energia termica (servizio di teleriscaldamento) e per la contemporanea produzione e vendita di energia elettrica. Il 16 novembre 2023 il Gruppo ha ceduto la partecipazione in Milanofiori Energia cessando così l'attività operativa di produzione e vendita di energia.

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

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro

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

Valori espressi in migliaia di euro

	Immobiliare	Alberghiero	Elisioni intersettoriali	31 dic 2022
Ricavi da cessioni immobili merce	133,883	0	0	133,883
Ricavi da affitti	12,444	0	(736)	11,708
Ricavi per servizi e altri ricavi	10,733	3,759	(56)	14,436
Ricavi delle vendite e altri ricavi	157,060	3,759	(792)	160,027
Costo degli immobili venduti e accessori	(90,679)	0	0	(90,679)
Costi per servizi	(14,840)	(1,483)	43	(16,280)
Costi del personale	(2,433)	(829)	0	(3,262)
Altri costi operativi	(2,260)	(1,105)	749	(2,616)
Margine Operativo Lordo	46,848	342	0	47,190
Ammortamenti e svalutazioni	(5,926)	(185)	0	(6,111)
Margine Operativo Netto	40,922	157	0	41,079
Risultato da interessenze nelle partecipate	(120)	0	117	(3)
Risultato della gestione finanziaria	(4,211)	(166)	(1)	(4,378)
Utile/(perdita) ante imposte	36,591	(9)	116	36,698
Imposte				(7,610)
Utile/(perdita) da attività in continuità				29,088

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

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

possibili sopravvenienze passive derivanti dall'accertamento di alcune rendite catastali definitive (circa 1,5 milioni di euro).

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

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

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

Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto

Rischio di liquidità

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

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

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

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

Eventi successivi al 31 dicembre 2023

Nulla da segnalare.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Evoluzione prevedibile della gestione

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

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

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

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

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

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

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

Rapporti con parti correlate

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

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato dell'esercizio 2023 e del 2022 sono riportati di seguito:



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Conto economico

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

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

I costi per servizi si riferiscono principalmente alla quota di competenza relativa ai compensi degli amministratori e sindaci del Gruppo (988 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (724 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi (418 migliaia di euro) e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2022	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio	
CONTO ECONOMICO						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	159.679	131	0	112	243	0%
Altri ricavi e proventi	972	0	7	0	7	1%
Variazioni delle rimanenze	(86.517)	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(290)	0	0	(6)	(6)	2%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(8.436)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(8.811)	(364)	(735)	(1.501)	(2.600)	30%
Costi per godimento beni di terzi	(82)	(42)	0	0	(42)	51%
Costi per il personale	(3.262)	0	0	(750)	(750)	23%
Ammortamenti e svalutazioni	(4.541)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.072)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(5.561)	0	0	(1)	(1)	0%
RISULTATO OPERATIVO	41.079	(275)	(728)	(2.146)	(3.149)	-8%
Risultato da partecipazioni	750	0	750	0	750	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(753)	0	(753)	0	(753)	100%
Proventi finanziari	2.269	13	166	10	189	8%
Oneri finanziari	(6.647)	0	0	(5)	(5)	0%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	36.698	(262)	(565)	(2.141)	(2.968)	-8%
Imposte dell'esercizio	(7.610)	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITÀ	29.088	(262)	(565)	(2.141)	(2.968)	-10%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE	77	(1)	0	(1.822)	(1.823)	-2368%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	29.165	(263)	(565)	(3.963)	(4.791)	-16%

Gli effetti di tali rapporti sulla situazione patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023 e 2022 sono riportati di seguito:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

31 dic. 2022	Società controllanti	Società collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
PASSIVITÀ					
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	114.515	0	0	0	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(36.590)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	129	0	0	0	0%
Utile (perdita) dell'esercizio	29.148	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.474	0	0	0	0%
Capitale e riserve di terzi	155	0	0	0	0%
PATRIMONIO NETTO	106.629	0	0	0	0%
PASSIVITÀ NON CORRENTI					
Debiti verso banche	35.155	0	0	0	0%
Passività da leasing	42.011	0	0	75	75
Fondi rischi ed oneri	4.435	0	3.191	0	3.191
Fondo trattamento di fine rapporto	1.397	0	0	391	391
Passività per imposte differite	502	0	0	0	0
Altre passività non correnti	4.146	0	0	0	0
Totale	87.646	0	3.191	466	3.657
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti verso banche	6.782	0	0	0	0
Passività da leasing	3.041	0	0	151	151
Debiti commerciali	22.952	0	0	606	606
Debiti tributari	5.012	0	0	0	0
Altri debiti verso società correlate	14.853	13.294	1.197	362	14.853
Altri debiti e passività correnti	4.965	0	0	1.086	1.086
Totale	57.605	13.294	1.197	2.205	16.696
TOTALE PASSIVITÀ	145.251	13.294	4.388	2.671	20.353
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	251.880	13.294	4.388	2.671	20.353

Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 31 dicembre 2023 e 2022 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

CONTO ECONOMICO	31 dic. 2022	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.274	115	4.478	0	25	4.618	88%
Altri ricavi e proventi	77	0	62	0	0	62	81%
Variazioni delle rimanenze	(4.574)	0	0	0	0	0	0%
Costi per servizi	(2.148)	(296)	(33)	(404)	(574)	(1.307)	61%
Costi per godimento beni di terzi	(19)	(16)	0	0	0	(16)	84%
Costi per il personale	(1.397)	0	0	0	(646)	(646)	46%
Ammortamenti e svalutazioni	(702)	0	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(116)	0	0	0	(1)	(1)	1%
RISULTATO OPERATIVO	(3.605)	(197)	4.507	(404)	(1.196)	2.710	-75%
Ripristini / (svalutazioni) nette di partecipazioni	(1.011)	0	(1.011)	0	0	(1.011)	100%
Ripristini / (svalutazioni) nette di crediti finanziari	(941)	0	(188)	(753)	0	(941)	100%
Dividendi e altri proventi (oneri) da partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0%
Proventi finanziari	963	8	70	166	0	244	25%
Oneri finanziari	(1.685)	0	(383)	0	(5)	(388)	23%
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(6.279)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-10%
Imposte dell'esercizio	2.110	0	0	0	0	0	0%
UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(4.169)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-15%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(4.169)	(189)	2.995	(991)	(1.201)	614	-15%

Situazione patrimoniale e finanziaria

Valori espressi in migliaia di euro
di cui parti correlate

ATTIVITA'	31 dic. 2023	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
ATTIVITA' NON CORRENTI							
Immobili, impianti, macchinari e altri beni	905	0	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	4.504	0	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	3	0	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	115.203	0	68.512	46.601	90	115.203	100%
Crediti verso società correlate	42.904	0	37.404	5.500	0	42.904	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	44	0	0	0	0	0	0%
Totale	163.563	0	105.916	52.101	90	158.107	97%
ATTIVITA' CORRENTI							
Rimanenze	1.169	0	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	92	0	0	0	2	2	2%
Crediti verso società correlate	6.569	1.289	4.938	264	78	6.569	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.015	5	0	0	0	5	0%
Disponibilità liquide	3.583	0	0	0	0	0	0%
Totale	13.428	1.294	4.938	264	80	6.576	49%
TOTALE ATTIVITA'	176.991	1.294	110.854	52.365	170	164.683	93%



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro

di cui parti correlate

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

Valori espressi in migliaia di euro

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Valori espressi in migliaia di euro

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

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.

BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

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

Per quanto riguarda le posizioni di natura finanziaria e previdenziale, non si rileva alcuno scaduto in capo alla Società e al Gruppo al 31 dicembre 2023.

Per quanto concerne i debiti di natura commerciale al 31 dicembre 2023 risultano scadute posizioni per complessivi 2.440 migliaia di euro (216 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 284 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data odierna gli scaduti pagati successivamente al 31 dicembre 2023 ammontano a 845 migliaia di euro. Sulle posizioni scadute non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

Infine, per quanto riguarda i debiti di natura tributaria, al 31 dicembre 2023 residuano posizioni scadute per 76 migliaia di euro (due milioni di euro al 31 dicembre 2022) riferibili principalmente ad IMU 2021 (tutti di pertinenza di Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa).

Rapporti verso parti correlate

Si rinvia alla specifica sezione del presente comunicato.

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

In relazione all'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (*covenant*), al 31 dicembre 2023 i suddetti parametri non hanno evidenziato criticità.

Si segnala altresì che al 31 dicembre 2023 le disponibilità liquide sono pari a 6.659 migliaia di euro (14.960 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), includono depositi bancari vincolati per complessivi 261 euro (516 migliaia di euro al 31 dicembre 2022). Vi sono inoltre tra le altre attività finanziarie correnti, disponibilità liquide vincolate pari a 1.880 migliaia di euro.

Stato di implementazione di eventuali piani industriali e finanziari

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



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

Milano, 22 marzo 2024

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

Per ulteriori informazioni:
Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa
Investor relations
Sergio Barilaro
02.485616.1
investor.relations@brioschi.it



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Analisi delle principali voci dei beni immobiliari, impianti e macchinari e delle rimanenze del Gruppo al 31 dicembre 2023

Valori in migliaia di euro

Società	Valore contabile	Commento al tipo di bene	Destinazione progetto	Fonte Fair Value	Fair Value
IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI					
Milanofiori 2000 srl	11.938	Albergo H2C a Milanofiori Nord (Assago)	Uso strumentale	(1)	19.662
TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI	11.938				19.662
INVESTIMENTI IMMOBILIARI					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.447	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(1)	128.049
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(3)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(3)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato in via Watteau a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
Malmal srl	7.639	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	29.670	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	48.261	Grandi superfici commerciali a Milanofiori Nord (Assago)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano	Investim. Immobil.	(1)	
TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI	93.939				128.049
RIMANENZE					
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(3)	8.402
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	371	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(3)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale (Roma)	Trading	(3)	
Bright srl	28	Box unità residenziali a 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)	35.097
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)	
H2C Gestioni srl	1.060	Terreno a Treviso	Sviluppo	(1)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(4)	
Lenta Ginestra srl	9.801	Terreno a Monza - Area "Cascinazza"	Sviluppo	(1)	
Lenta Ginestra srl	3.020	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(1)	
Milanofiori 2000 srl	579	Box unità residenziali a Milanofiori Nord (Assago)	Sviluppo	(3)	
Milanofiori Sviluppo srl	8.591	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	40.741				43.499
TOTALE GENERALE	146.618				191.210

(1) Perizia al 31 dicembre 2023

(2) Perizie anni precedenti

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

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



BRIOSCHI
SVILUPPO
IMMOBILIARE

1907

Dettaglio della situazione finanziaria debitoria del Gruppo al 31 dicembre 2023

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	44.428	3.324	2.943	6.267	consolidamento delle linee chirografarie	2025/2026	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Porzione nel centro commerciale Latinafiori (Latina)	2.413	566	2.740	3.306	leasing finanziario	2027	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	8.591	335	9.745	10.080	mutuo ipotecario	2026	covenant
	Partecipazione nel Fondo Fleurs	8.198						
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	48.261	1.271	25.806	27.077	finanziamento strutturato Tranche A	2031	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.306						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	39.302	2.652	31.748	34.400	leasing finanziario	2030	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	7.639	693	0	693	mutuo ipotecario	2024	