



BRIOSCHI  
SVILUPPO  
IMMOBILIARE

## **113° Esercizio**

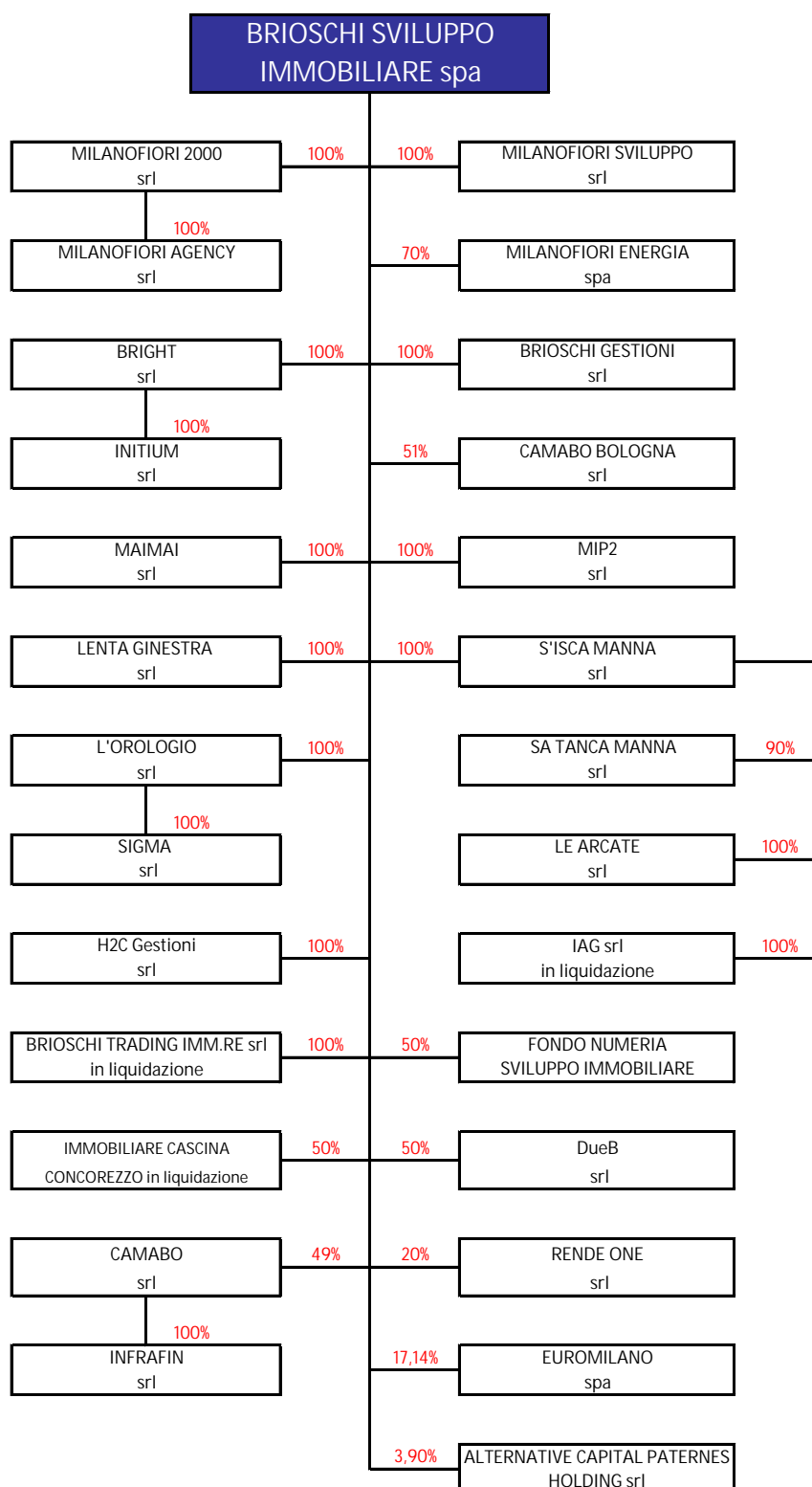
**Relazione finanziaria semestrale  
al 30 giugno 2020**

**(Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 28 settembre 2020)**

## Indice

<b>Struttura del Gruppo</b>	pag.	3
<b>Organi di amministrazione e controllo</b>	pag.	4
<b>Relazione intermedia sulla gestione del Gruppo Brioschi</b>	pag.	5
Dati sintetici consolidati	pag.	8
Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto	pag.	12
Fatti di rilievo del periodo	pag.	14
Eventi successivi al 30 giugno 2020	pag.	14
Evoluzione prevedibile della gestione	pag.	14
Rapporti infragruppo e con parti correlate	pag.	16
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	pag.	17
Altre informazioni	pag.	18
<b>Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020</b>		
Conto economico consolidato	pag.	19
Conto economico complessivo consolidato	pag.	20
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata	pag.	21
Rendiconto finanziario consolidato	pag.	23
Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato	pag.	24
Note esplicative	pag.	26
Allegato 1 – Patrimonio Immobiliare	pag.	68
Attestazione ai sensi dell'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98	pag.	69
Relazione della Società di Revisione	pag.	70

## STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2020



## ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Luigi Pezzoli
Amministratore Delegato	Matteo Cabassi
Consiglieri	Daniele Conti Elisabet Nyquist Mariateresa Salerno Silvia Vacca

### COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Ambrogio Brambilla
Sindaci effettivi	Roberto Castoldi Gigliola Adele Villa
Sindaci supplenti	Walter Cecconi Alberto Rimoldi

### SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers spa

#### Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

## PREMESSA

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2019.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare (di seguito anche “Gruppo Brioschi”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2020”.

## RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO BRIOSCHI

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

Nel mese di dicembre 2018, anche a complemento dei servizi forniti direttamente o indirettamente nell’ambito dei diversi progetti di sviluppo immobiliare, Brioschi Sviluppo Immobiliare ha acquistato dalla controllante Bastogi il 100% delle quote di H2C Gestioni srl, società operante nel settore alberghiero con la gestione della struttura ricettiva di Milanofiori Nord ad Assago di proprietà della controllata Milanofiori 2000.

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

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

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare – attività principale del Gruppo – verranno fornite anche quelle relative all’attività alberghiera nonché, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall’IFRS 8, quelle relative all’attività di produzione vendita di energia.

### Principali progetti di sviluppo immobiliare

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

Alla data della presente relazione sono state ultimate edificazioni per complessivi 161.600 mq circa di slp e sono state avviate le attività di completamento dello sviluppo residuo del comparto per oltre 56.000 mq di slp.

Nell'ambito del comparto di Milanofiori Nord proseguono inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici delle stesse.

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

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

### Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2020

Le misure poste in essere dalle Autorità a partire dal mese di febbraio 2020 con finalità di tutela della salute pubblica a causa della progressiva diffusione della pandemia di Covid-19 hanno avuto, e continuano ad avere, rilevanti ripercussioni prima riducendo e ora rallentando l'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività.

Le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e la successiva ordinanza di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo.

Il Gruppo ha infatti ricevuto comunicazioni da parte di numerosi conduttori che richiedono, tra l'altro, la sospensione e/o la riduzione dei canoni di locazione. In detto ambito sono in corso interlocuzioni con le singole controparti i cui effetti non sono al momento quantificabili. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, le sospensioni che saranno eventualmente concesse ai singoli conduttori maggiormente colpiti nello svolgimento della propria attività, il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili in oggetto.

Per quanto attiene alle attività di sviluppo, il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, è stato temporaneamente sospeso il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" anticipando di qualche giorno la disposizione in tal senso delle Autorità. Dopo poco meno di due mesi, con il superamento della fase di massima emergenza sanitaria e il conseguente avvio della c.d. "fase 2", il 4 maggio 2020 sono riprese le attività di cantiere finalizzate nei primi giorni a predisporre le necessarie misure di protezione individuale dei lavoratori e successivamente alla ripresa della costruzione degli edifici. Le limitazioni di cui si è detto in precedenza, seppur progressivamente venute meno, continuano a manifestare profili di criticità.

La limitazione alla libertà di movimento e circolazione delle persone, sia all'interno del territorio nazionale che verso l'Italia, nonché il progressivo ricorso a modalità di lavoro a distanza hanno significativamente influenzato l'attività operativa alberghiera che risulta fortemente dipendente dal lavoro degli uffici del comparto di Milanofiori Nord. Dopo una attenta valutazione della situazione venutasi a creare, ed in linea con le raccomandazioni e disposizioni ministeriali, il 10 marzo 2020 la struttura alberghiera è stata chiusa. Superata la fase più critica dell'emergenza sanitaria, la struttura è stata inizialmente riaperta al pubblico il 15 giugno 2020, quindi nuovamente chiusa a metà luglio per essere poi riaperta il 26 agosto 2020.

Per quanto riguarda gli effetti economici per il Gruppo Brioschi al 30 giugno 2020 conseguenti al diffondersi della pandemia di Covid-19, l'attività alberghiera ha consuntivato minori ricavi per circa 1,6 milioni di euro con conseguente riduzione del margine operativo lordo di circa 1,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza. A questi si aggiungono circa 0,2 milioni di euro di prudenziali svalutazioni di crediti da locazioni commerciali, effettuate nell'ambito del comparto immobiliare.

A livello complessivo, il margine operativo lordo consolidato al 30 giugno 2020 è positivo di 0,3 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro al 30 giugno 2019. La variazione è principalmente riconducibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari del periodo oltre ai sopra riportati effetti Covid-19.

La gestione finanziaria riduce il passivo da 3 milioni di euro a 2,7 milioni di euro.

Il risultato complessivo, negativo di 4,6 milioni di euro, riflette componenti positive registrate direttamente nel patrimonio netto per 0,7 milioni di euro relative alla valutazione degli strumenti derivati di copertura.

Da un punto di vista patrimoniale il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2020 ammonta a 89,2 milioni di euro rispetto a 94,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La riduzione è attribuibile al risultato complessivo del periodo, negativo di 4,6 milioni di euro, e all'acquisto di azioni proprie sulla base del piano di buy-back avviato nel mese di agosto 2019 (e ora revocato) per 0,3 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2020 è pari a 156,3 milioni di euro rispetto a 145,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019. La variazione è attribuibile al finanziamento dei costi di edificazione degli immobili "U1" e "U3" a Milanofiori Nord per circa 8,6 milioni di euro e, per la parte residua, principalmente a minori disponibilità di cassa conseguenti alla contrazione dei flussi di cassa operativi connessi al rallentamento di parte delle attività del Gruppo causato dalla pandemia di Covid-19. Come indicato in precedenza, per far fronte a tale contesto il Gruppo ha richiesto al sistema creditizio una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere. L'incremento della posizione finanziaria netta a breve rispetto al 31 dicembre 2019 (64,6 milioni di euro rispetto a 1,3 milioni di euro) riflette posizioni debitorie che sono state oggetto di richiesta di sospensione, al momento sostanzialmente ottenuta ma non ancora finalizzata, per complessivi 58,3 milioni di euro.

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

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

### Conto economico consolidato riclassificato

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Ricavi da cessioni immobili merce	1.775	2.574
Ricavi da affitti	3.684	3.961
Ricavi per servizi e altri ricavi	2.016	6.578
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>7.475</b>	<b>13.113</b>
Costo degli immobili venduti	(1.640)	(1.806)
Costi per servizi	(2.707)	(3.472)
Costi del personale	(1.465)	(1.704)
Altri costi operativi	(1.410)	(1.512)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>253</b>	<b>4.619</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.765)	(2.531)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.512)</b>	<b>2.088</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(129)	(141)
Risultato della gestione finanziaria	(2.745)	(3.026)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	0	(557)
Imposte	71	(453)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>	<b>(5.315)</b>	<b>(2.089)</b>
Altre componenti rilevate a patrimonio netto	684	(747)
<b>Utile / (Perdita) complessiva del periodo</b>	<b>(4.631)</b>	<b>(2.836)</b>
di cui di pertinenza del Gruppo	(4.622)	(2.845)



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

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu 2020
Ricavi da cessione immobili merce	1.775	0	0	0	1.775
Ricavi da affitti	3.828	0	0	(144)	3.684
Ricavi per servizi e altri ricavi	744	783	600	(111)	2.016
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>6.347</b>	<b>783</b>	<b>600</b>	<b>(255)</b>	<b>7.475</b>
Costo degli immobili venduti	(1.640)	0	0	0	(1.640)
Costi per servizi	(2.305)	(418)	(95)	111	(2.707)
Costi del personale	(1.194)	(271)	0	0	(1.465)
Altri costi operativi	(1.032)	(235)	(287)	144	(1.410)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>176</b>	<b>(141)</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>253</b>
Ammortamenti e svalutazioni (*)	(2.428)	(138)	(199)	0	(2.765)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>(2.252)</b>	<b>(279)</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>(2.512)</b>
Risultato da partecipazioni	(129)	0	0	0	(129)
Risultato della gestione finanziaria	(2.525)	(168)	(52)	0	(2.745)
Proventi (Oneri) "non ricorrenti"	0	0	0	0	0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(4.906)</b>	<b>(447)</b>	<b>(33)</b>	<b>0</b>	<b>(5.386)</b>
Imposte					71
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>					<b>(5.315)</b>

	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu 2019
Ricavi da cessione immobili merce	2.574	0	0	0	2.574
Ricavi da affitti	4.440	0	0	(479)	3.961
Ricavi per servizi e altri ricavi	3.551	2.416	745	(134)	6.578
<b>Ricavi delle vendite e altri ricavi</b>	<b>10.565</b>	<b>2.416</b>	<b>745</b>	<b>(613)</b>	<b>13.113</b>
Costo degli immobili venduti	(1.806)	0	0	0	(1.806)
Costi per servizi	(2.750)	(758)	(95)	131	(3.472)
Costi del personale	(1.303)	(401)	0	0	(1.704)
Altri costi operativi	(911)	(710)	(373)	482	(1.512)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.795</b>	<b>547</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>4.619</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(2.172)	(162)	(197)	0	(2.531)
<b>Margine Operativo Netto</b>	<b>1.623</b>	<b>385</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>2.088</b>
Risultato da interessenza nelle partecipate	(141)	0	0	0	(141)
Risultato della gestione finanziaria	(2.770)	(201)	(55)	0	(3.026)
Proventi (oneri) "non ricorrenti"	(557)	0	0	0	(557)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(1.845)</b>	<b>184</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>(1.636)</b>
Imposte					(453)
<b>Utile / (Perdita) del periodo</b>					<b>(2.089)</b>

Il settore immobiliare ha registrato nel semestre chiuso al 30 giugno 2020 un margine operativo lordo di 0,2 milioni di euro rispetto a 3,8 milioni di euro al 30 giugno 2019. La riduzione è principalmente attribuibile ai minori margini derivanti dalle cessioni immobiliari del periodo (0,1 milioni di euro nel semestre in esame rispetto a 3,8 milioni di euro al 30 giugno 2019). La riduzione dei ricavi per affitti, in parte riconducibile all'affitto intersettoriale dell'albergo di Milanofiori Nord, è invece bilanciata da una effettiva contrazione dei costi di struttura per servizi e personale. La gestione finanziaria migliora di circa 0,2 milioni di euro anche grazie alle migliori condizioni di tasso ottenute con la ridefinizione dell'esposizione complessiva del Gruppo verso BNL nel mese di giugno 2019. Il risultato ante imposte, al netto di ammortamenti e svalutazioni per 2,4 milioni di euro, è dunque negativo di 4,9 milioni di euro rispetto a 1,8 milioni di euro al 30 giugno 2019. Come anticipato sopra, a seguito del diffondersi della pandemia di Covid-19, nell'ambito del comparto immobiliare sono in corso interlocuzioni con i diversi conduttori aventi ad oggetto, tra le altre, una sospensione temporanea dei canoni di locazione, i cui effetti saranno definibili solo ad esito delle varie negoziazioni. Il settore alberghiero, nonostante una riduzione di ricavi di 1,6 milioni di euro conseguente al rallentamento e alla successiva temporanea chiusura dell'attività aziendale, ha comunque contenuto la perdita operativa nel primo semestre dell'anno

(margine operativo lordo al 30 giugno 2020 negativo di 0,1 milioni di euro). Il risultato ante imposte è stato invece negativo di 0,4 milioni di euro rispetto ad un utile di 0,2 milioni di euro al 30 giugno 2019.

Per il periodo successivo al 30 giugno 2020 e sino alla data del presente comunicato, si stima che gli ulteriori mancati ricavi del settore alberghiero conseguenti al blocco dell'attività per la pandemia di Covid-19 dovrebbero essere pari a 0,8 milioni di euro con una relativa maggiore perdita di margine operativo lordo consolidato di 0,6 milioni di euro.

Il settore Energia ha registrato nel semestre in esame una performance operativa leggermente in flessione rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente caratterizzata da un margine operativo lordo positivo di 0,2 milioni di euro (rispetto a 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2019) e un margine operativo netto in pareggio (rispetto a un margine operativo netto positivo di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2019). Una riduzione dei ricavi delle vendite, attribuibile in parte alla variabile prezzo e in parte a minori volumi conseguenti il fermo di alcune attività operanti nel comparto di Milanofiori Nord causa l'emergenza sanitaria Covid-19, non è stata integralmente recuperata con minori costi di approvvigionamento delle materie prime e di produzione.

### Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	31 dic 2019
Immobili, impianti e macchinari	20.382	21.100
Investimenti immobiliari	105.581	107.032
Partecipazioni	42.524	42.608
Rimanenze	95.565	90.004
Altre attività correnti e non correnti	25.883	22.588
(Altre passività correnti e non correnti)	(44.477)	(44.006)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>245.458</b>	<b>239.326</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>87.608</b>	<b>92.492</b>
Capitale e riserve di terzi	1.555	1.564
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.163</b>	<b>94.056</b>
(Disponibilità liquide)	(5.224)	(7.511)
(Crediti finanziari correnti)	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	67.768	7.681
Passività da leasing	3.637	2.756
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>64.581</b>	<b>1.326</b>
Debiti verso banche	47.499	98.028
Passività da leasing	35.320	36.558
Altre passività finanziarie	8.895	9.358
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>91.714</b>	<b>143.944</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>156.295</b>	<b>145.270</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>245.458</b>	<b>239.326</b>

Per completezza di informativa si riporta nel seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta verso il sistema creditizio della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, confrontata con la stessa al 31 dicembre 2019:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	<b>30 giu 2020</b>	<b>31 dic 2019</b>
(Disponibilità liquide)	(1.366)	(2.995)
Crediti finanziari correnti	(1.600)	(1.600)
Debiti verso banche	4.252	4.178
Passività da Leasing	307	280
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A BREVE</b>	<b>1.593</b>	<b>(137)</b>
Debiti verso banche	17.506	17.210
Passività da Leasing	400	475
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA A M / L</b>	<b>17.906</b>	<b>17.685</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>19.499</b>	<b>17.548</b>

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

Si riporta nel seguito un aggiornamento riguardante il rischio finanziario di liquidità, da leggere congiuntamente con quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019.

Le misure di contenimento dell'emergenza sanitaria (attualmente prorogata sino al 15 ottobre 2020) hanno generato un rallentamento dell'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività con evidenti conseguenze anche sotto il profilo delle dinamiche finanziarie.

Nell'ambito del comparto immobiliare l'emergenza sanitaria ha causato un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni che hanno contribuito a incrementare le posizioni creditorie verso clienti di circa 1,5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2019. Una parte significativa delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo stanno infatti richiedendo sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività la cui entità complessiva non è comunque al momento quantificabile. Per mitigare, almeno sotto il profilo finanziario, i rallentamenti/sospensioni degli incassi operativi, il Gruppo ha richiesto ed ottenuto dal sistema creditizio una moratoria sui finanziamenti collegati agli immobili concessi in locazione. Alla data della presente relazione sono state ottenute moratorie sino alle rate in scadenza il 31 dicembre 2020 incluse sul rimborso delle quote capitale del contratto di *lease-back* della piazza commerciale di Milanofiori Nord e dei finanziamenti ipotecari della controllate Maimai e Milanofiori Energia mentre una sospensione più breve (sino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa) è stata definita per il finanziamento strutturato della controllata Milanofiori 2000.

Per quanto attiene le attività di sviluppo, dopo poco meno di due mesi di chiusura, il cantiere di Milanofiori Nord per l'edificazione degli immobili "U1" e "U3" ha ripreso regolarmente la sua attività e contestualmente sono state riattivate le correlate erogazioni da parte del sistema bancario.

Le cessioni di immobili minori pianificate per il primo semestre dell'anno, principalmente rogiti di residenze R1 commercializzate nel precedente esercizio, sono avvenute regolarmente senza significativi ritardi.

Le misure di contenimento della crisi sanitaria stanno dispiegando riflessi diretti anche sulla domanda di servizi di ospitalità impedendo di fatto il ritorno a condizioni di economicità tali da indurre alla riapertura continuativa dell'attività alberghiera.

Il Gruppo sta fronteggiando l'emergenza anche facendo ricorso a sussidi/contributi statali, tra cui quelli del Fondo di Integrazione Salariare del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinaria. I minori ricavi consuntivati al 30 giugno 2020 per effetto dell'emergenza Covid-19 sono pari a circa 1,6 milioni con conseguente riduzione dei flussi di cassa operativi netti del semestre di circa 1,1 milioni di euro, già al netto di sussidi e contributi di competenza.

In ragione dei risultati operativi e finanziari evidenziati, dell'ottenimento di misure di mitigazione delle conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 (moratorie finanziarie, contributi statali a fondo perduto ed a sostegno del lavoro), dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 5,2 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2020), gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato abbreviato semestrale. Si evidenzia infine che un nuovo peggioramento e/o il prolungarsi, oltre le attuali aspettative, dell'emergenza Covid-19 potrebbero avere impatti significativi sulla operatività del Gruppo, sebbene anch'essi potenzialmente mitigabili da nuove ulteriori misure di sostegno che potranno essere definite dalle autorità governative nazionali ed

internazionali, e sulla tempistica e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali. In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante un'ulteriore ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio. Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019.

## Fatti di rilievo del periodo

### Brioschi Sviluppo Immobiliare

#### Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019

L'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, riunitasi il 25 giugno 2020 tramite il Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha approvato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 e ha rinviato a nuovo la perdita dell'esercizio pari a euro 3.120.961.

#### Revoca del piano di acquisto di azioni proprie

Il 25 giugno 2020 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare, tenutasi tramite Rappresentante Designato a fronte delle previsioni normative emanate per il contenimento del contagio da COVID-19, ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 riguardante l'autorizzazione al consiglio di amministrazione a procedere con un piano di acquisto e disposizione di azioni proprie, per la parte relativa all'autorizzazione all'acquisto delle azioni proprie. Si ricorda che il suddetto piano autorizzava il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale. La revoca è stata dettata da ragioni di prudenza, a seguito della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19, che richiede una maggiore focalizzazione della Società su aspetti industriali e di business.

A seguito degli acquisti effettuati, alla data della presente Relazione Brioschi detiene n. 8.569.932 azioni proprie pari allo 1,088% del capitale sociale. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0824 euro per azione.

## Eventi successivi al 30 giugno 2020

Non si segnalano significativi eventi successivi al 30 giugno 2020.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Come indicato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019, gli obiettivi e le azioni operative previste nei piani aziendali non risultano modificati dalla attuale temporanea situazione di crisi pandemica sebbene le tempistiche di attuazione ne possono ovviamente risultare influenzate in ragione dell'evoluzione della stessa e delle correlate tempistiche di soluzione. Con i vincoli e le limitazioni meglio evidenziate al paragrafo "Pandemia di Covid-19" delle Relazione finanziaria annuale nonché a paragrafi "Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre 2020" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" del presente documento, proseguiranno dunque le attività, sia operative che commerciali, finalizzate alla

realizzazione dei progetti immobiliari in portafoglio; in particolare si procederà con il completamento dello sviluppo residuo del comparto di Milanofiori Nord e continueranno inoltre le attività di ricomercializzazione delle grandi superfici di vendita, unitamente alla verifica dei presupposti per una parziale ridefinizione degli obiettivi strategici di alcune di esse.

Proseguiranno, infine, per il comparto di Milanofiori Sud le attività di condivisione delle scelte progettuali con i diversi attori coinvolti in attesa che si perfezioni il procedimento di variante al PGT del comune di Rozzano.

Per quanto riguarda i settori Alberghiero ed Energia proseguiranno le attività in linea con i piani aziendali.

Sotto il profilo finanziario, come meglio riportato nel paragrafo “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto”, si prevede di far fronte ai fabbisogni finanziari con le disponibilità liquide esistenti, i flussi attesi dalle gestioni caratteristica e finanziaria, e con quelli che potrebbero derivare dalla cessione di asset di proprietà, nonché con l’ottenimento delle moratorie dei finanziamenti in essere previste come misure di sostegno dalle autorità competenti in ambito Covid-19.

## Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 49 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.



## Cenni generali sui principali contenziosi in essere

### L'Orologio / Immobile di via Watteau a Milano

La società L'Orologio (controllata da Brioschi) è proprietaria dell'immobile di via Watteau a Milano, occupato nel settembre 1994 da appartenenti al Centro Sociale Leoncavallo. La società, nel marzo 2001, ha provveduto a citare in giudizio gli occupanti abusivi.

Nel predetto giudizio si è costituita solo l'Associazione delle Mamme del Leoncavallo. Con sentenza n. 3926, depositata il 13 marzo 2003, il Tribunale di Milano ha pronunciato nei confronti dell'Associazione Mamme del Leoncavallo la condanna al rilascio dell'immobile per cui è causa, fissando il termine del 30 maggio 2003 per lo sgombero. Il Tribunale ha inoltre condannato la convenuta al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

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

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

Fin dall'anno 2005 l'Orologio ha attivato il procedimento di esecuzione forzata per ottenere lo sgombero dell'immobile; sono stati già effettuati 100 accessi da parte dell'Ufficiale Giudiziario, tutti con esito negativo, e ciò in considerazione del ripetuto mancato intervento della forza pubblica, sempre regolarmente avvisata, e dal novembre 2011 autorizzata dal prefetto di Milano; l'accesso dell'Ufficiale Giudiziario previsto per il giorno 27 marzo 2020 è stato rinviato a causa della sospensione dell'esecuzione degli sfratti disposta dalla decretazione d'urgenza sul contenimento dell'epidemia di Covid-19; la data del prossimo accesso non è stata ancora fissata.

Nel contesto sopra detto, la società, con atto del 24 aprile 2019, ha citato in giudizio la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il Ministero dell'Interno per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in dipendenza del ripetuto mancato intervento della Forza Pubblica, danni quantificati in non meno di 15 milioni di euro. Il giudizio è in corso di svolgimento.

## **Altre informazioni**

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

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

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

## GRUPPO BRIOSCHI SVILUPPO IMMOBILIARE

### Conto economico consolidato (\*)

CONTO ECONOMICO	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2020	30 giu. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1	7.070	9.930
Altri ricavi e proventi	3	405	3.183
Variazione delle rimanenze	4	5.509	4.278
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	5	(339)	(540)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	6	(7.470)	(3.750)
Altri costi per servizi	7	(2.707)	(3.472)
Costi per godimento beni di terzi	8	(50)	(72)
Costi per il personale	9	(1.465)	(1.704)
Ammortamenti e svalutazioni	10	(2.424)	(2.531)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	11	(20)	(2.334)
Altri costi operativi	12	(1.021)	(900)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(2.512)</b>	<b>2.088</b>
Risultato da partecipazioni	13	(84)	(129)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	14	(45)	(12)
Proventi (oneri) finanziari netti	15	(2.745)	(3.583)
- di cui non ricorrenti		0	(557)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(5.386)</b>	<b>(1.636)</b>
Imposte del periodo	16	71	(453)
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(5.315)</b>	<b>(2.089)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>		<b>(5.315)</b>	<b>(2.089)</b>
<b>ATTRIBUIBILE A:</b>			
<b>Gruppo</b>		<b>(5.306)</b>	<b>(2.098)</b>
<b>Azionisti terzi</b>		<b>(9)</b>	<b>9</b>
<b>Utile (perdita) per azione</b>	17		
<b>Base</b>		<b>(0,007)</b>	<b>(0,003)</b>
<b>Diluito</b>		<b>(0,007)</b>	<b>(0,003)</b>

(\*) Ai sensi della Delibera CONSOB n° 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con parti correlate sul Conto economico consolidato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare sono evidenziati nell'apposito schema di Conto economico consolidato riportato nelle pagine successive e sono ulteriormente descritti, oltre che nel commento alle singole voci di bilancio, nella Nota 49.

## Conto economico complessivo consolidato

DESCRIZIONE	NOTE	Valori espressi in migliaia di euro	
		30 giu. 2020	30 giu. 2019
<b>Utile / (perdita) del periodo</b>		<b>(5.315)</b>	<b>(2.089)</b>
<b>Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) sugli strumenti di copertura di flussi finanziari (cash flow hedge) iscritti direttamente a patrimonio		677	(739)
<b>Totale Utili / (perdite) che si riverseranno nel conto economico</b>	34	<b>677</b>	<b>(739)</b>
<b>Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico:</b>			
Utili / (perdite) attuariali TFR		7	(8)
<b>Totale Utili / (perdite) che non si riverseranno nel conto economico</b>	34	<b>7</b>	<b>(8)</b>
<b>Totale Altri utili / (perdite) al netto dell'effetto fiscale</b>		<b>684</b>	<b>(747)</b>
<b>Totale Utili / (perdite) complessivi</b>		<b>(4.631)</b>	<b>(2.836)</b>
<b>ATTRIBUIBILI A:</b>			
Gruppo		(4.622)	(2.845)
Azionisti terzi		(9)	9

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

Valori espressi in migliaia di euro			
ATTIVITA'	NOTE	30 giu. 2020	31 dic. 2019
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>			
Immobili, impianti e macchinari e altri beni	18	20.382	21.100
Investimenti immobiliari	19	105.581	107.032
Attività immateriali	20	638	635
Partecipazioni	21-22-23-24	42.524	42.608
Crediti verso società correlate	25	5.901	5.894
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	26	564	634
Attività per imposte anticipate	27	3.049	3.067
<b>TOTALE</b>		<b>178.639</b>	<b>180.970</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>			
Rimanenze	28	95.565	90.004
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	29	17	17
Crediti commerciali	30	3.162	1.631
Crediti verso società correlate	31	11.834	9.922
Altri crediti ed attività correnti	32	2.362	2.470
Disponibilità liquide	33	5.224	7.511
<b>TOTALE</b>		<b>118.164</b>	<b>111.555</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>296.803</b>	<b>292.525</b>

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata

		Valori espressi in migliaia di euro	
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>NOTE</b>	<b>30 giu. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
	34		
Capitale sociale		114.515	114.515
Azioni Proprie		(728)	(466)
Riserve di risultato		(14.741)	(7.394)
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto		(6.132)	(6.816)
Utile (perdita) dell'esercizio		(5.306)	(7.347)
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>87.608</b>	<b>92.492</b>
Capitale e riserve di terzi	35	1.555	1.564
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		<b>89.163</b>	<b>94.056</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	36	47.499	98.028
Passività da leasing	38	35.320	36.558
Fondo rischi ed oneri	39	4.851	4.847
Fondo trattamento fine rapporto	40	1.540	1.484
Passività per imposte differite	41	3.853	3.939
Altre passività non correnti	42	12.104	12.721
<b>TOTALE</b>		<b>105.167</b>	<b>157.577</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>			
Debiti verso banche	43	67.768	7.681
Passività da leasing	38	3.637	2.756
Debiti commerciali	44	20.979	21.253
Debiti tributari	45	1.196	834
Debiti verso società correlate	46	3.703	3.214
Altri debiti e passività correnti	47	5.190	5.154
<b>TOTALE</b>		<b>102.473</b>	<b>40.892</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>207.640</b>	<b>198.469</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>296.803</b>	<b>292.525</b>

## Rendiconto finanziario consolidato

Valori espressi in migliaia di euro			
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>Note</b>	<b>30 giu. 2020</b>	<b>30 giu. 2019</b>
<b>ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
Utile (perdita) del periodo		(5.315)	(2.089)
Svalutazioni/(ripristini) di partecipazioni	13	84	129
Svalutazioni/(ripristini) di crediti finanziari	14	45	12
Oneri finanziari	15	3.044	3.865
Proventi finanziari da attività di investimento	15	(299)	(282)
Imposte sul reddito	16	(71)	453
Ammortamenti e svalutazioni	10	2.424	2.531
Accantonamenti (rilasci) e altre componenti operative non monetarie	7	178	322
Accantonamenti (rilasci) da valutazione rimanenze	4	233	(41)
(Plusvalenze) minusvalenze da realizzo di attività immobilizzate	3	0	(3.003)
Decremento (incremento) delle rimanenze		(5.743)	(4.237)
Decremento (incremento) delle attività correnti		(3.405)	(1.122)
Incremento (decremento) delle passività correnti		895	4.302
Incremento (decremento) delle altre passività non correnti non finanziarie		(76)	(376)
<b>Flusso monetario generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(8.006)</b>	<b>464</b>
Oneri finanziari corrisposti		(1.097)	(3.339)
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>0</i>	<i>(704)</i>
Imposte sul reddito corrisposte		(104)	(418)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>		<b>(9.207)</b>	<b>(3.293)</b>
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>0</i>	<i>(704)</i>
<b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali ed immateriali		(191)	(611)
Decremento (incremento) delle altre attività non correnti		(50)	(24)
Incassi da cessioni di immobili di investimento, al netto dei costi accessori		0	6.440
Pagamento per trasferimento di passività associate agli immobili ceduti		0	(60)
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>		<b>(241)</b>	<b>5.745</b>
<b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Incrementi delle passività finanziarie		8.260	0
Decrementi delle passività finanziarie		(837)	(4.012)
Pagamento Dividendi		0	(786)
Acquisti azioni proprie		(262)	0
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>		<b>7.161</b>	<b>(4.798)</b>
<b>Incremento/(decremento) del periodo delle disponibilità liquide nette</b>		<b>(2.287)</b>	<b>(2.346)</b>
<i>di cui non ricorrenti</i>		<i>0</i>	<i>(704)</i>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo</b>		<b>7.511</b>	<b>19.194</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo</b>		<b>5.224</b>	<b>16.848</b>

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

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall'emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 37, che analizza le variazioni delle passività generate dall'attività di finanziamento.

## Variazioni nei conti di patrimonio netto consolidato

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>114.515</b>	<b>0</b>	<b>(5.819)</b>	<b>(7.197)</b>	<b>101.499</b>	<b>1.585</b>	<b>103.084</b>
Effetto adozione IFRS 16	0	0	29	0	29	0	29
Saldo all'1 gennaio 2019 rettificato	114.515	0	(5.790)	(7.197)	101.528	1.585	103.113
Distribuzione Dividendi	0	0	(1.575)	0	(1.575)	0	(1.575)
Utili (perdite) complessivi rilevati nel periodo	0	0	(2.098)	(747)	(2.845)	9	(2.836)
<b>Saldo al 30 giugno 2019</b>	<b>114.515</b>	<b>0</b>	<b>(9.463)</b>	<b>(7.944)</b>	<b>97.108</b>	<b>1.594</b>	<b>98.702</b>

(\*) La voce include il risultato del periodo

Valori espressi in migliaia di euro

	Capitale sociale	Azioni Proprie	Riserve di risultato (*)	Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	Patrimonio netto di Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Totale
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>114.515</b>	<b>(466)</b>	<b>(14.741)</b>	<b>(6.816)</b>	<b>92.492</b>	<b>1.564</b>	<b>94.056</b>
Distribuzione Dividendi	0	0	0	0	0	0	0
Acquisto di azioni proprie	0	(262)	0	0	(262)	0	(262)
Utili (perdite) complessivi rilevati nell'esercizio	0	0	(5.306)	684	(4.622)	(9)	(4.631)
<b>Saldo al 30 giugno 2020</b>	<b>114.515</b>	<b>(728)</b>	<b>(20.047)</b>	<b>(6.132)</b>	<b>87.608</b>	<b>1.555</b>	<b>89.163</b>

(\*) La voce include il risultato dell'esercizio



**Conto economico consolidato**  
**ai sensi della Delibera CONSOB n.15519 del 27 luglio 2006**

CONTO ECONOMICO	Valori espressi in migliaia di euro			
	30 giu. 2020	di cui parti correlate	30 giu. 2019	di cui parti correlate
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.070	118	9.930	98
Altri ricavi e proventi	405	2	3.183	13
Variazione delle rimanenze	5.509	0	4.278	0
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(339)	(257)	(540)	(331)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	(3.750)	0
Altri costi per servizi	(2.707)	(1.337)	(3.472)	(1.219)
Costi per godimento beni di terzi	(50)	(33)	(72)	(38)
Costi per il personale	(1.465)	(355)	(1.704)	(281)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.424)	0	(2.531)	0
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenz	(20)	0	(2.334)	0
Altri costi operativi	(1.021)	0	(900)	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.512)</b>	<b>(1.862)</b>	<b>2.088</b>	<b>(1.758)</b>
Risultato da partecipazioni	(84)	(84)	(129)	(129)
Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari	(45)	(45)	(12)	(12)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.745)	97	(3.583)	106
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.386)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>(1.636)</b>	<b>(1.793)</b>
Imposte del periodo	71		(453)	0
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(5.315)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(1.793)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(5.315)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(1.793)</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### ATTIVITA' PRINCIPALE

Brioschi Sviluppo Immobiliare spa (la "Società") è una società per azioni costituita nel 1907 in Italia, al Registro delle imprese di Milano, con sede legale a Milano in via G. B. Piranesi 10. La Società e le sue controllate (il "Gruppo") operano in Italia principalmente nel settore immobiliare.

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

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

La pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 è stata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione il 28 settembre 2020.

### PRINCIPI CONTABILI SIGNIFICATIVI

#### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli *International Financial Reporting Standards*, emanati dall'*International Accounting Standards Board* adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020".

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. In particolare, in ragione dei risultati operativi e finanziari conseguiti tra cui quelli derivanti dalle azioni poste in essere nell'ambito della gestione dell'emergenza sanitaria Covid-19 (ottenimento moratorie, contributi statali, utilizzo strumenti di flessibilità del lavoro), dei flussi di cassa derivanti dall'attività operativa, di investimento e finanziaria previsti dai piani aziendali, nonché delle attuali disponibilità liquide (pari a 5,2 milioni di euro su base consolidata al 30 giugno 2020) il tutto meglio descritto nella Relazione intermedia sulla gestione alla sezione "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" cui si rinvia, gli Amministratori ritengono appropriato l'utilizzo del presupposto di continuità aziendale per redigere il presente bilancio consolidato abbreviato semestrale. Si evidenzia comunque che un nuovo peggioramento dell'emergenza Covid-19 potrebbe avere impatti significativi sulla operatività del Gruppo, sebbene anch'essi potenzialmente mitigabili dalle nuove misure di sostegno che potranno essere definite dalle autorità governative nazionali ed internazionali, e sulla tempistica

e il valore di cessione di alcuni asset attualmente previste dai piani aziendali. In tale contesto, si ritiene comunque ragionevole ipotizzare che il Gruppo farà fronte nei prossimi 12 mesi agli impegni sia mediante le risorse finanziarie disponibili che con il proprio attivo patrimoniale e, qualora necessario, mediante un'ulteriore ridefinizione di alcune scadenze con il sistema creditizio. Per ulteriori informazioni si veda anche la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019.

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

In particolare, considerando quanto già ampiamente indicato nella Relazione sulla Gestione con riferimento alla pandemia Covid 19, si è proceduto ad aggiornare le valutazioni del valore recuperabile delle principali attività immobiliari del Gruppo anche sulla base di perizie predisposte da terzi indipendenti (CBRE Valuation Spa - di seguito "CBRE", YARD Srl - di seguito "YARD" e Colliers Real Estate Services Italia Srl a socio unico - di seguito "COLLIERS"). Dalle analisi svolte non sono emerse significative perdite di valore (si veda Nota 4 per i dettagli).

Le imposte sul reddito sono riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio.

La data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è il 30 giugno 2020.

### **Schemi di bilancio**

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

Il rendiconto finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto.

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

## Principi di consolidamento

### **Area di consolidamento**

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

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

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

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

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

### **Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2020**

Il 22 ottobre 2018 lo IASB ha emesso delle ristrette modifiche al principio contabile internazionale IFRS 3 – *Business Combinations* per migliorare la definizione di impresa. Queste modifiche, nell'intenzione del Board, aiuteranno le imprese a determinare se si tratta effettivamente di un'acquisizione di un'impresa o di un gruppo di attività. La definizione modificata sottolinea che il risultato di un'impresa è quello di fornire beni e servizi ai clienti,

mentre la definizione precedente si concentrava sui rendimenti sotto forma di dividendi, costi inferiori o altri benefici economici per gli investitori e altri. Oltre a modificare la formulazione della definizione, il Board ha aggiunto un (facoltativo) concentration test. La distinzione tra un'impresa e un gruppo di attività è importante perché un acquirente riconosce l'avviamento solo quando acquisisce un'impresa.

La nuova definizione di impresa deve essere applicata alle acquisizioni che si verificano il 1° gennaio 2020 o dopo tale data.

La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.

Il 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)". Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di "rilevante" contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l'obiettivo di rendere più specifica la definizione di "rilevante" e introdotto il concetto di "obscured information" accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L'emendamento chiarisce che un'informazione è "obscured" qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata.

Le modifiche introdotte sono state omologate in data 29 novembre 2019 e si applicano a tutte le transazioni successive al 1° gennaio 2020.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.

Il 29 marzo 2018 lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori e altri creditori.

Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo di principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard.

Il 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato l'emendamento denominato "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform". Lo stesso modifica l'IFRS 9 - Financial Instruments e lo IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement oltre che l'IFRS 7 - Financial Instruments: Disclosures. In particolare, l'emendamento modifica alcuni dei requisiti richiesti per l'applicazione dell'hedge accounting, prevedendo deroghe temporanee agli stessi, al fine di mitigare l'impatto derivante dall'incertezza della riforma dell'IBOR (tuttora in corso) sui flussi di cassa futuri nel periodo precedente il suo completamento. L'emendamento impone inoltre alle società di fornire in bilancio ulteriori informazioni in merito alle loro relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalle incertezze generate dalla riforma e a cui applicano le suddette deroghe.

L'adozione di dette modifiche non ha comportato effetti sul bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020.

## **Principi IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e in attesa di omologazione in Europa entro l'esercizio in corso**

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha emesso un amendment all'IFRS 16 "Leases Covid 19-Related Rent Concessions" introducendo un espediente pratico al capitolo "Modifiche del leasing" che permette al locatario di non considerare le eventuali concessioni sul pagamento dei canoni ricevute dal 1° gennaio 2020 e derivanti dagli effetti del Covid-19 come una modifica del contratto originario. Sulla base di tali modifiche, le suddette concessioni si possono contabilizzare come canoni variabili positivi senza passare attraverso una modifica contrattuale. Al fine di poter applicare tale esenzione occorre che tutte le seguenti condizioni siano verificate:

- la concessione sui pagamenti sia una diretta conseguenza della pandemia di Covid-19 e la riduzione dei pagamenti si riferisca unicamente a quelli originariamente dovuti sino al mese di giugno 2021;
- la modifica nei pagamenti abbia lasciato inalterato, rispetto alle condizioni originali, il medesimo importo da pagare o ne abbia ridotto l'ammontare;
- non vi siano modifiche sostanziali di altri termini o condizioni contrattuali del leasing.

Le modifiche all'IFRS 16 determinate ed approvate con estrema rapidità dallo IASB, hanno data di efficacia 1° giugno 2020 con possibilità di adozione anticipata. Tuttavia, nonostante l'EFRAG abbia dato parere positivo il 2 giugno, la bozza del Regolamento Europeo che recepisce questo amendment è stata trasmessa alla Commissione ed al Parlamento Europeo solo all'inizio di luglio e il processo di approvazione non è ancora concluso.

### **Esposizione degli importi nelle note esplicative**

Le informazioni contenute nelle note esplicative sono espresse in migliaia di euro se non diversamente specificato.

## COMMENTO DEI PROSPETTI CONTABILI

### CONTO ECONOMICO

#### 1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano a 7.070 migliaia di euro (9.930 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono di seguito dettagliati:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Ricavi per cessione unità immobiliari		
- a terzi	1.775	2.574
- a correlate	0	0
	1.775	2.574
Affitti attivi		
- a terzi	3.684	3.961
- a correlate	0	0
	3.684	3.961
Prestazioni di servizi		
- a terzi	1.493	3.297
- a correlate	118	98
	1.611	3.395
<b>TOTALE</b>	<b>7.070</b>	<b>9.930</b>

I ricavi per cessione di unità immobiliari a soggetti terzi realizzati nel periodo si riferiscono alla vendita di tre unità abitative residenziali e di tre posti auto a Milanofiori Nord ad Assago (Milano). Il periodo comparativo include 1.600 migliaia di euro relativi alla vendita di un'area edificabile di circa 1.000 mq a Milanofiori Nord sulla quale insisteva un edificio realizzato "in precario" con funzione di "casa campione".

Le cessioni immobiliari hanno generato complessivamente un margine di 136 migliaia di euro al lordo dei relativi effetti fiscali.

Gli affitti attivi da terzi, pari a 3.684 migliaia di euro (3.961 migliaia di euro al 30 giugno 2019), si riferiscono a beni immobiliari di proprietà delle società del Gruppo e sono dettagliati come segue:

- Milanofiori 2000	3.024 migliaia di euro	Assago (MI)
- Brioschi Sviluppo Immobiliare	323 migliaia di euro	Latina
- Maimai	269 migliaia di euro	Rottofreno (PC)
- Camabo Bologna	60 migliaia di euro	Castel Maggiore (BO)
- H2C Gestioni	8 migliaia di euro	Assago (MI)

La riduzione degli affitti attivi a terzi è principalmente dovuta alla cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori perfezionata da Brioschi Sviluppo Immobiliare nel mese di marzo 2019 ed alla cessazione di alcuni contratti di locazione minori presso le medio-piccole superfici commerciali di Assago di proprietà di Milanofiori 2000.

Come riportato nella Relazione intermedia sulla gestione, a seguito del diffondersi della pandemia di Covid-19, nell'ambito del comparto immobiliare sono in corso interlocuzioni con i diversi conduttori aventi ad oggetto, tra le altre, una sospensione temporanea e/o riduzione dei

canoni di locazione, i cui effetti saranno definibili solo ad esito delle varie negoziazioni.

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

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

- per 720 migliaia di euro (2.394 migliaia di euro al 30 giugno 2019) alla prestazione di servizi alberghieri e si riferiscono alla struttura di Milanofiori Nord – Assago (MI) gestita dalla società controllata H2C Gestioni;
- per 524 migliaia di euro (607 migliaia di euro al 30 giugno 2019) al servizio di teleriscaldamento erogato dalla società Milanofiori Energia ed utilizzato dagli immobili del comparto Milanofiori Nord;
- per 181 migliaia di euro (221 migliaia di euro al 30 giugno 2019) alla gestione dei parcheggi pubblici di Milanofiori Nord ad Assago.

La riduzione dei ricavi da prestazioni di servizi a terzi è principalmente attribuibile all'attività alberghiera che ha risentito in maniera significativa delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria COVID-19. Si veda a tale proposito la Relazione intermedia sulla gestione per maggiori informazioni.

Le prestazioni di servizi a parti correlate si riferiscono principalmente a servizi di manutenzione prestati da Bright e servizi vari fatturati da Brioschi Sviluppo Immobiliare.

## 2. Informazioni per settori operativi

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

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

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

Oltre alle informazioni finanziarie relative al settore Immobiliare - attività principale del Gruppo - vengono fornite anche quelle relative all'attività alberghiera e, su base volontaria in quanto attività non rilevante secondo i parametri previsti dall'IFRS 8, all'attività di produzione e vendita di energia. Si veda a tale proposito la Nota 50.

## 3. Altri ricavi e proventi

Ammontano a 405 migliaia di euro (3.183 migliaia di euro al 30 giugno 2019) principalmente riconducibili ad un rimborso assicurativo ricevuto dalla controllata Milanofiori 2000. Nel periodo comparativo la voce comprendeva la plusvalenza, pari a 3.003 migliaia di euro, realizzata da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la cessione di un compendio immobiliare e di due rami d'azienda a Latina nel centro commerciale Latinafiori.



#### **4. Variazione delle rimanenze**

La variazione delle rimanenze evidenzia un valore positivo per 5.509 migliaia di euro (positivo per 4.278 migliaia di euro al 30 giugno 2019).

L'incremento è dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi progetti immobiliari in capo alla controllata Milanofiori Sviluppo (6.760 migliaia di euro) per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord.

I decrementi del periodo si riferiscono principalmente:

- per 1.747 migliaia di euro alla vendita da parte di Milanofiori 2000 di tre unità abitative residenziali e tre posti auto a Milanofiori Nord;
- per 233 migliaia di euro a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari (341 migliaia di euro) al netto degli utilizzi del fondo svalutazione (108 migliaia di euro).

Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato, gli amministratori hanno provveduto a verificare la recuperabilità dei principali elementi costituenti il patrimonio immobiliare e, ove necessario, determinato il fair value mediante apposite perizie redatte da terzi indipendenti anche in ragione dell'esistenza di alcuni segnali esogeni di possibile riduzione dei valori di realizzo conseguenti agli effetti della diffusione della pandemia di COVID-19.

#### **5. Acquisto di beni immobiliari e altri beni**

La voce ammonta a 339 migliaia di euro (540 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e si riferisce principalmente alle controllate Milanofiori Energia (281 migliaia di euro) e H2C Gestioni (55 migliaia di euro).

La riduzione rispetto al periodo comparativo è dovuta sia ai minori costi sostenuti per l'acquisto di materiali di consumo funzionali allo svolgimento dell'attività alberghiera a seguito della chiusura dell'albergo avvenuta il 10 marzo 2020, sia alla riduzione dei costi di approvvigionamento delle materie prime (gas ed energia elettrica) utilizzate dalla centrale di cogenerazione gestita dalla controllata Milanofiori Energia, attribuibile in parte alla variabile prezzo e in parte a minori volumi conseguenti al fermo di alcune attività operanti nel comparto di Milanofiori Nord causa l'emergenza sanitaria Covid-19.

#### **6. Costi per servizi incrementativi delle rimanenze**

La voce ammonta a 7.470 migliaia di euro (3.750 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e include i costi di edificazione e sviluppo degli immobili classificati nelle rimanenze e si riferisce principalmente alla realizzazione dei progetti immobiliari "U1" e "U3", ad opera di Milanofiori Sviluppo, nel comparto di Milanofiori Nord.

## 7. Altri costi per servizi

Ammontano a 2.707 migliaia di euro (3.472 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono così composti:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Prestazioni tecniche e amministrative	622	827
Emolumenti ad amministratori	487	434
Spese condominiali e comprensoriali	206	187
Manutenzioni	183	162
Assicurazioni e fidejussioni	178	162
Utenze	171	271
Prestazioni revisioni contabili	114	113
Costi per servizi di gestione parcheggi	100	100
Perizie	81	54
Spese legali e notarili	74	68
Spese di pulizia	73	161
Emolumenti a sindaci	40	40
Commissioni d'agenzia	37	107
Commissioni e spese bancarie	26	38
Pubblicità, marketing, fiere e comunicazioni societarie	17	27
Commissioni e spese di intermediazione	1	46
Accantonamento per rischi ed oneri	0	322
Altri costi	297	353
<b>TOTALE</b>	<b>2.707</b>	<b>3.472</b>

La voce “Prestazioni tecniche e amministrative” si riduce principalmente in ragione dei minori costi per prestazioni tecniche sostenuti dalla società Milanofiori 2000 ed alla conclusione delle attività svolte nel corso del 2019 nell’ambito degli accordi con la controparte acquirente del complesso di via Darwin a Milano.

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

Le voci “Utenze”, “Spese di pulizia” e “Commissioni d’agenzia” si riducono a seguito della chiusura della struttura alberghiera gestita da H2C Gestioni avvenuta il 10 marzo 2020 a fronte delle disposizioni COVID-19 come in precedenza descritto.

Le “commissioni e spese di intermediazioni” mostrano un decremento dovuto alle minori cessioni immobiliari avvenute nel 2020 rispetto al periodo comparativo.

La voce “Altri costi” include alcune tipologie residuali di costi per servizi.

## 8. Costi per godimento beni di terzi

Ammontano a 50 migliaia di euro (72 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono principalmente relativi ai canoni di locazione di autovetture e di macchine d'ufficio.

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Canone di locazione e spese:		
- altri affitti	18	20
Canoni di noleggio:		
- autovetture	22	33
- macchine d'ufficio	10	19
<b>TOTALE</b>	<b>50</b>	<b>72</b>

## 9. Costi per il personale

I costi del personale ammontano a 1.465 migliaia di euro (1.704 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Salari e stipendi	1.037	1.214
Oneri sociali	336	376
Costi per TFR	92	109
Altri costi per il personale	0	5
<b>TOTALE</b>	<b>1.465</b>	<b>1.704</b>

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

La riduzione rispetto al 30 giugno 2019 è dovuta principalmente ai minori costi sostenuti in ragione del ricorso agli strumenti di sostegno, tra cui il Fondo di Integrazione Salariale del personale dipendente e la Cassa Integrazione Guadagni ordinari, messi a disposizione dalle autorità governative a seguito della diffusione della pandemia di COVID-19.

Al 30 giugno 2020 i dipendenti del Gruppo sono 51 (59 al 30 giugno 2019).

L'organico risulta così ripartito:

	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Categoria:		
- dirigenti	6	5
- quadri	12	12
- impiegati	22	23
- operai	11	19
<b>TOTALE</b>	<b>51</b>	<b>59</b>

Il numero medio dei dipendenti nel corso del periodo in esame, con l'esclusione dei dipendenti con contratti intermittenti o a chiamata, è 48, sostanzialmente invariato rispetto a 47 dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## 10. Ammortamenti e svalutazioni

Ammontano a 2.424 migliaia di euro (2.531 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Ammortamento attività materiali	2.412	2.512
Ammortamento attività immateriali	12	19
<b>TOTALE</b>	<b>2.424</b>	<b>2.531</b>

La riduzione rispetto al 30 giugno 2019 è dovuta in particolare alla conclusione del processo di ammortamento dei fabbricati di via Watteau a Milano di proprietà della società controllata L'Orologio.

## 11. Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze

La voce "Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze" riflette i volumi correnti di attività di sviluppo immobiliare relativi alla controllata Milanofiori Sviluppo nell'ambito della realizzazione in corso dei nuovi progetti immobiliari nel comparto di Milanofiori Nord.

## 12. Altri costi operativi

Ammontano a 1.021 migliaia di euro (900 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e risultano così costituiti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
IMU	699	636
Altre imposte e tasse	103	148
Svalutazione per rischi e perdite su crediti	178	7
Altri oneri	41	109
<b>TOTALE</b>	<b>1.021</b>	<b>900</b>

La voce "Svalutazione per rischi e perdite su crediti" ammonta a 178 migliaia di euro e riflette il minore presumibile valore di realizzo di alcuni crediti da locazioni conseguente la diffusione della pandemia di COVID-19. In detto ambito le limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e la successiva ordinanza di chiusura delle stesse con la finalità di contenimento della pandemia hanno infatti creato una situazione di difficoltà per una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo con conseguenti potenziali effetti sui relativi rischi di credito.

## 13. Risultato da partecipazioni

La voce in oggetto che evidenzia un valore negativo di 84 migliaia di euro (negativo per 129 migliaia di euro al 30 giugno 2019) risulta così composta:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Camabo srl	(85)	(117)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(1)	(12)
DueB srl	2	0
<b>TOTALE</b>	<b>(84)</b>	<b>(129)</b>

#### 14. Ripristini/(svalutazioni) di crediti finanziari

La voce in oggetto mostra un valore negativo pari a 45 migliaia di euro (negativo per 12 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e si compone come segue:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare	(30)	(4)
Immobiliare Cascina Concorezzo srl	(15)	(8)
<b>TOTALE</b>	<b>(45)</b>	<b>(12)</b>

Le svalutazioni dei crediti finanziari sono state effettuate per tener conto delle perdite su crediti attese, determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

#### 15. Proventi (oneri) finanziari netti

Gli oneri finanziari netti sono pari a 2.745 migliaia di euro (3.583 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Proventi finanziari:		
- interessi attivi verso consociate	12	12
- interessi attivi verso controllante	20	33
- proventi da crediti ipotecari (Non performing loan)	0	94
- interessi attivi verso collegate e Joint Venture	76	74
- proventi vari	191	69
<b>TOTALE PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>299</b>	<b>282</b>
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	47
Oneri finanziari:		
- oneri da crediti ipotecari (Non performing loan)	(31)	0
- verso altri	(3.013)	(3.865)
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>(3.044)</b>	<b>(3.865)</b>
<i>di cui non ricorrenti</i>	0	(604)
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI</b>	<b>(2.745)</b>	<b>(3.583)</b>

Le voci "Oneri da crediti ipotecari" e "Proventi da crediti ipotecari" riflettono il risultato del periodo della gestione dei crediti ipotecari in portafoglio alla società controllata Bright, nonché la loro valutazione al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso d'interesse effettivo.

La voce "Proventi vari" include quote positive di inefficacia dei derivati di copertura per 163 migliaia di euro (positive per 21 migliaia di euro al 30 giugno 2019).

Gli oneri finanziari verso altri ammontano a 3.013 migliaia di euro (3.865 migliaia di euro al 30 giugno 2019) e si riferiscono principalmente agli oneri maturati sui finanziamenti concessi dal sistema bancario. Al 30 giugno 2019 la voce includeva oneri di natura non ricorrente per 604 migliaia di euro derivanti dall'estinzione anticipata del finanziamento di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL a fronte dell'accollo liberatorio da parte di

Milanofiori Sviluppo delle due posizioni debitorie. Al netto dei minori oneri non ricorrenti, la riduzione residuale è dovuta agli effetti positivi delle migliori condizioni di tasso ottenute dalla suddetta ridefinizione dei termini dell'esposizione del Gruppo Brioschi nei confronti di BNL.

## 16. Imposte del periodo

La voce è di seguito dettagliata :

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
Imposte correnti	(50)	(163)
Imposte anticipate	(907)	(774)
Imposte differite	976	477
Imposte relative ad esercizi precedenti	52	7
<b>Imposte</b>	<b>71</b>	<b>(453)</b>

Le imposte correnti del periodo sono di seguito dettagliate:

- IRAP per 44 migliaia di euro;
- IRES per 6 migliaia di euro.

Le imposte anticipate/differite nette del periodo includono gli effetti contabili di competenza dell'esercizio 2020 derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze relative alle cessioni da parte della Capogruppo del complesso di via Darwin a Milano nel mese di marzo 2018 e di un compendio immobiliare a Latina nel mese di marzo 2019.

## 17. Utile (perdita) per azione

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

Valori espressi in unità di euro		
	30 giu. 2020	30 giu. 2019
<b>Utili (Perdite)</b>		
Utili (Perdite) per le finalità della determinazione degli utili (perdite) per azione di base (Utile/perdite netto del periodo)	(5.305.535)	(2.097.626)
Effetto diluizione derivante da azioni ordinarie potenziali	0	0
	<u>(5.305.535)</u>	<u>(2.097.626)</u>
<b>Numero di azioni</b>		
Numero medio ponderato di azioni ordinarie per la determinazione degli utili (perdite) per azione di base	782.409.253	787.664.845
Effetti di diluizione derivanti da azioni ordinarie potenziali:	0	0
<b>Totale numero di azioni</b>	<u>782.409.253</u>	<u>787.664.845</u>
Utile (perdita) per azione - Base	(0,007)	(0,003)
- Diluito	(0,007)	(0,003)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### 18. Immobili, impianti e macchinari e altri beni

Ammontano a 20.382 migliaia di euro (21.100 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre	TOTALE
<b>Costo storico</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>19.050</b>	<b>13.098</b>	<b>2.242</b>	<b>34.390</b>
Incrementi	0	56	114	170
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>19.050</b>	<b>13.154</b>	<b>2.356</b>	<b>34.560</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>(3.627)</b>	<b>(7.953)</b>	<b>(1.710)</b>	<b>(13.290)</b>
Ammortamenti del periodo	(256)	(437)	(195)	(888)
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>(3.883)</b>	<b>(8.390)</b>	<b>(1.905)</b>	<b>(14.178)</b>
<b>Valore contabile</b>				
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>15.423</b>	<b>5.145</b>	<b>532</b>	<b>21.100</b>
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>15.167</b>	<b>4.764</b>	<b>451</b>	<b>20.382</b>

I Terreni e fabbricati, nonché gli Impianti e macchinari riferiti a beni immobiliari, inclusi nella voce in oggetto, ammontano a 18.432 migliaia di euro al 30 giugno 2020, si rimanda all'Allegato 1 per il dettaglio delle principali componenti.

La voce comprende principalmente:

- la centrale di cogenerazione per la produzione di acqua calda sanitaria e la contemporanea produzione di energia elettrica al servizio del comparto immobiliare Milanofiori Nord (valore netto contabile pari a 4.470 migliaia di euro);
- l'albergo di Milanofiori Nord detenuto in lease-back dalla controllata Milanofiori 2000 e concesso in locazione ad H2C Gestioni. L'immobile in oggetto è classificato tra i beni strumentali in ragione del fatto che l'attività di gestione alberghiera (acquisita dalla controllante Bastogi a fine 2018) viene svolta direttamente dal Gruppo Brioschi (valore netto contabile pari a 13.962 migliaia di euro).

Gli incrementi si riferiscono principalmente ad interventi effettuati sugli impianti della centrale di cogenerazione e alla sottoscrizione di due contratti di noleggio di autovetture contabilizzati secondo quanto previsto dall'IFRS 16.

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

## 19. Investimenti immobiliari

Ammontano a 105.581 migliaia di euro (107.032 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e la movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro		
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	TOTALE
<b>Costo storico</b>			
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>124.684</b>	<b>20.880</b>	<b>145.564</b>
Incrementi	0	73	73
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>124.684</b>	<b>20.953</b>	<b>145.637</b>
<b>Ammortamenti accumulati</b>			
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>(22.468)</b>	<b>(15.366)</b>	<b>(37.834)</b>
Ammortamenti del periodo	(917)	(607)	(1.524)
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>(23.385)</b>	<b>(15.973)</b>	<b>(39.358)</b>
<b>Svalutazioni</b>			
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>(698)</b>	<b>0</b>	<b>(698)</b>
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>(698)</b>	<b>0</b>	<b>(698)</b>
<b>Valore contabile</b>			
<b>Al 1 gennaio 2020</b>	<b>101.518</b>	<b>5.514</b>	<b>107.032</b>
<b>Al 30 giugno 2020</b>	<b>100.601</b>	<b>4.980</b>	<b>105.581</b>

La composizione della voce in oggetto al 30 giugno 2020 è riportata nell'Allegato 1.

La voce "Investimenti immobiliari" include anche l'immobile in via Watteau a Milano per un valore di 2.644 migliaia di euro al 30 giugno 2020, detenuto dalla controllata L'Orologio, occupato da appartenenti al centro sociale Leoncavallo. Relativamente a tale stato di occupazione è in essere un contenzioso ampiamente descritto nella Relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Cenni generali sui principali contenziosi in essere" a cui si rinvia.

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

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

La voce include beni oggetto di leasing finanziario per un valore contabile pari a 31.058 migliaia di euro, riferiti al contratto di vendita e retrolocazione della controllata Milanofiori 2000 a valere sulle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive del comparto di Milanofiori Nord ad Assago (Milano).

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



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

Valori espressi in migliaia di euro

Società	Immobile	Valore contabile netto	Canoni annui (*)	Tasso di rendimento annuo (**)
Milanofiori 2000 srl	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	33.618	2.803	8%
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.579	3.217	6% (***)
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Uffici direzionali nel Centro commerciale Latinafiori (Latina)	4.726	641	14%
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.621	507	8%

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

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

(\*\*\*) *L'immobile in oggetto non risulta integralmente locato alla data di redazione del presente bilancio consolidato in quanto attualmente in corso di ricomercializzazione.*

## 20. Attività immateriali

Ammontano a 638 migliaia di euro (635 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e si riferiscono per 572 migliaia di euro alle autorizzazioni commerciali rilasciate dal Comune di Assago per grandi strutture di vendita e per la parte residuale sono relative a software, licenze e diritti di brevetto.

La movimentazione ed il dettaglio della voce in esame sono i seguenti:

Valori espressi in migliaia di euro

Immobiliz. immateriali	Costo storico			Fondi ammortamento			Residuo	
	31 dic. 2019	Incres. (decrem.)	30 giu. 2020	31 dic. 2019	Incrementi	30 giu. 2020	31 dic. 2019	30 giu. 2020
Concessioni	1.006	0	1.006	(411)	(7)	(418)	595	588
Software	290	15	305	(265)	(4)	(269)	25	36
Altre imm. Immateriali	57	0	57	(42)	(1)	(43)	15	14
<b>Totale</b>	<b>1.353</b>	<b>15</b>	<b>1.368</b>	<b>(718)</b>	<b>(12)</b>	<b>(730)</b>	<b>635</b>	<b>638</b>

## 21. Partecipazioni in società controllate

Il dettaglio delle società controllate al 30 giugno 2020, consolidate con il metodo integrale, è di seguito esposto:

Valori espressi in migliaia di euro					
Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Bright srl	Milano	31 dicembre	100	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Gestioni srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Brioschi Trading Immobiliare srl in liq.	Milano	31 dicembre	50	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Camabo Bologna srl	Milano	31 dicembre	2.550	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	51
H2C Gestioni srl	Milano	31 dicembre	20	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Initium srl	Milano	31 dicembre	12	Bright srl	100
Le Arcate srl	Milano	31 dicembre	10	S'Isca Manna srl	100
Lenta Ginestra srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
L'Orologio srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Maimai srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori 2000 srl	Milano	31 dicembre	510	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Milanofiori Agency srl	Milano	31 dicembre	15	Milanofiori 2000 srl	100
Milanofiori Energia spa	Milano	31 dicembre	1.000	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	70
Milanofiori Sviluppo srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
MIP2 srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
IAG srl in liquidazione	Milano	31 dicembre	25	S'Isca Manna srl	100
Sa Tanca Manna srl	Milano	31 dicembre	70	S'Isca Manna srl	90
S'Isca Manna srl	Milano	31 dicembre	10	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	100
Soc. Immobiliare Milanese Sigma srl	Milano	31 dicembre	10	L'Orologio srl	100

## 22. Partecipazioni in imprese collegate

La movimentazione risulta dal seguente prospetto:

	Valori espressi in migliaia di euro				
	Valore al 30 giu. 2020	Valore al 31 dic. 2019	Variazioni	% di possesso	
				30 giu. 2020	31 dic. 2019
Camabo srl					
- Costo	46.596	46.596	0	49%	49%
- (quota parte delle perdite post acquisto ed altre rettifiche)	(4.175)	(4.090)	(85)		
	<u>42.421</u>	<u>42.506</u>	<u>(85)</u>		
Rende One srl					
- Costo	200	200	0	20%	20%
- (svalutazioni e quota parte delle perdite post acq.)	(200)	(200)	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Euromilano spa					
- Costo	10	10	0	17,14%	17,14%
- (quota parte delle perdite post acq.)	0	0	0		
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		
<b>TOTALE</b>	<b><u>42.431</u></b>	<b><u>42.516</u></b>	<b><u>(85)</u></b>		

Il dettaglio delle informazioni relative alle società collegate al 30 giugno 2020 è di seguito esposto:

Ragione Sociale	Sede Sociale	Data di chiusura dell'esercizio sociale	Capitale Sociale	Posseduta da	%
Camabo srl	Milano	31 dicembre	48.450	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	49,00
Rende One srl	Cosenza	31 dicembre	63	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	20,00
Euromilano spa	Milano	31 dicembre	1.357	Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	17,14

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

### Camabo

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020	31 dic. 2019
Attività non correnti	93.465	93.472
Attività correnti	36	158
Passività correnti	(6.929)	(6.884)
Totale netto attività	86.572	86.746
Pro quota attribuibile al Gruppo (*)	42.421	42.506
Ricavi	3	3
Costi	(177)	(193)
Utile (perdita) netto	(174)	(190)
Utile (perdita) netto attribuibile al Gruppo	(85)	(93)

(\*) Camabo redige il proprio bilancio secondo i principi contabili nazionali. I dati sopra esposti si riferiscono alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2020 opportunamente rettificati secondo i principi contabili IAS/IFRS. I dati di conto economico comparativi al 31 dicembre 2019 sopraesposti si riferiscono a dodici mesi.

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

### 23. Partecipazioni in joint ventures

La voce ammonta a 13 migliaia di euro (12 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce al valore della partecipazione in DueB. Le partecipazioni nel Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione risultano integralmente svalutate.

Il dettaglio delle informazioni relative alle società in joint venture detenute dal Gruppo al 30 giugno 2020 è di seguito esposto:

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

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

## 24. Altre Partecipazioni

Nel mese di aprile 2018 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto le quote della società Alternative Capital Partners s.r.l. per un ammontare pari a 52 migliaia di euro. Detti versamenti erano inizialmente sottoposti ad un clausola sospensiva subordinata all'ottenimento da parte della società dell'autorizzazione GEFIA rilasciata dalla Banca d'Italia.

Nel mese di luglio 2019 Brioschi Sviluppo Immobiliare ha sottoscritto un aumento di capitale sociale della società per ulteriori 28 migliaia di euro portando la sua interessenza a complessivi 80 migliaia di euro corrispondenti al 3,90% del capitale sociale.

## 25. Crediti verso società correlate (non correnti)

Ammontano a 5.901 migliaia di euro (5.894 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e sono relativi principalmente a finanziamenti a collegate e joint ventures.

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	31 dic 2019
Finanziamenti a collegate, joint ventures e altri parti correlate	7.025	6.981
(Fondo svalutazione crediti)	(1.124)	(1.087)
<b>TOTALE</b>	<b>5.901</b>	<b>5.894</b>

I crediti netti per finanziamenti alle società collegate, joint ventures e altre parti correlate sono dettagliati come segue:

- per 3.784 migliaia di euro alla collegata Camabo;
- per 2.097 migliaia di euro alla joint venture Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione.
- per 20 migliaia di euro alla società Alternative Capital Partners s.r.l.

I suddetti crediti sono infatti rettificati per un importo di 1.124 migliaia di euro (1.087 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), al fine di adeguare gli stessi al presumibile valore di realizzo sulla base delle perdite attese determinate in ragione della situazione di liquidità corrente e prospettiva delle singole controparti, anche in ragione dei valori e dei tempi attesi di realizzo di eventuali attività immobiliari di proprietà, e degli andamenti economici delle stesse.

I crediti verso Camabo e Immobiliare Cascina Concorezzo in liquidazione sono fruttiferi di interessi (al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread) solo per la quota eventualmente eccedente il rapporto di proporzionalità con l'altro socio nella concessione di finanziamenti alla società.

I crediti verso la collegata Rende One sono fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread.

## 26. Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)

Ammontano a 564 migliaia di euro (634 migliaia di euro al 31 dicembre 2019), e sono così composti:

Valori espressi in migliaia di euro		
	30 giug 2020	31 dic 2019
Crediti ipotecari (Non Performing Loans)	359	390
Crediti commerciali	483	484
Strumenti Derivati	44	82
Altri crediti	4.340	4.340
(Fondo svalutazione crediti)	(4.662)	(4.662)
<b>TOTALE</b>	<b>564</b>	<b>634</b>

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

I crediti commerciali non correnti si riferiscono:

- per 385 migliaia di euro a crediti commerciali di difficile recuperabilità ed in contestazione; tali crediti sono integralmente coperti dal relativo fondo svalutazione (385 migliaia di euro);
- per 98 migliaia di euro (100 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a crediti commerciali per locazioni. Alcuni dei contratti di locazione in essere prevedono alcune agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi iniziali di locazione e vengono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata del contratto come già descritto in precedenza nella Nota 1.

Gli strumenti derivati si riferiscono al *fair value* al 30 giugno 2020 di quattro contratti derivati *Interest rate Cap* sottoscritti in data 16 dicembre 2019 a copertura della variabilità del tasso di interesse sul finanziamento siglato con BNL dalla controllata Milanofiori Sviluppo. I nuovi strumenti finanziari sono stati identificati come derivati di copertura soddisfacendo i parametri di corrispondenza allo strumento coperto previsti dallo IAS 39. Si rimanda alla Nota 43 per maggiori dettagli in merito al finanziamento sottostante ed ai contratti derivati sottoscritti.

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

## 27. Attività per imposte anticipate

Ammontano a 3.049 migliaia di euro (3.067 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono ad imposte anticipate iscritte da alcune controllate su eccedenze di interessi passivi illimitatamente riportabili, su fondi tassati, sulle differenze tra i valori contabili e fiscali di alcuni immobili, su costi a deducibilità futura, oltre che su plusvalenze infragruppo eliminate in sede di consolidamento.

Si precisa peraltro che non sono state rilevate imposte anticipate stimabili in circa 19.804 migliaia di euro ai fini IRES relative:

- per 16.364 migliaia di euro a costi a deducibilità differita (68.185 migliaia di euro);
- per 3.440 migliaia di euro alle perdite fiscali riportabili a nuovo relative alla Controllante e ad alcune sue controllate (14.335 migliaia di euro).

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

## ATTIVITA' CORRENTI

### 28. Rimanenze

Ammontano a 95.565 migliaia di euro (90.004 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) di cui 95.558 migliaia di euro relativi a beni immobiliari il cui dettaglio al 30 giugno 2020 è riportato nell'Allegato 1.

La variazione nel valore delle rimanenze rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente attribuibile a:

- un incremento di 6.812 migliaia di euro (che includono 208 migliaia di euro di oneri finanziari capitalizzati) nella controllata Milanofiori Sviluppo per effetto dei costi di edificazione sostenuti per la realizzazione degli edifici denominati "U1" e "U3" nel complesso di Milanofiori Nord;
- un incremento di 730 migliaia di euro in Milanofiori 2000 per attività di sviluppo dell'area boschiva del complesso di Milanofiori Nord;
- un decremento di 1.747 migliaia di euro per la cessione da parte di Milanofiori 2000 di due unità abitative residenziali e due posti auto a Milanofiori Nord.

La voce "Rimanenze" è esposta al netto di fondi svalutazione per complessivi 44.481 migliaia di euro (44.248 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 ammonta a 233 migliaia di euro ed è dovuta a svalutazioni di rimanenze di beni immobiliari per 341 migliaia di euro al netto degli utilizzi del fondo per 108 migliaia di euro.

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

Con riferimento alle valutazioni di realizzo effettuate anche alla luce dell'attuale situazione legata al Covid-19, si ricorda, come già precedentemente richiamato, che per alcuni asset sono state effettuate apposite perizie con riferimento alla data del 30 giugno 2020. I valori così determinati non hanno evidenziato necessità di svalutazioni ad eccezione di quanto sopra riportato.

### 29. Attività finanziarie detenute per la negoziazione

Ammontano a 17 migliaia di euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2019) e sono principalmente relative ad Azioni della Banca di Cagliari detenute in portafoglio dalla controllata S'Isca Manna.

### 30. Crediti commerciali

Ammontano complessivamente a 3.162 migliaia di euro (1.631 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono prevalentemente a crediti per affitti attivi, rimborsi spese ed altri crediti commerciali. L'incremento rispetto al 31 dicembre 2019 è diretta conseguenza dell'attuale situazione di emergenza sanitaria che ha causato, nell'ambito del comparto immobiliare, un rallentamento/sospensione dei normali flussi di cassa in entrata per affitti e locazioni. Una parte delle aziende che svolgono le loro attività in immobili di proprietà del Gruppo stanno infatti richiedendo sospensioni e/o riduzioni dei canoni per fronteggiare i ridotti livelli di attività. Come già precedentemente indicato, sono quindi in corso interlocuzioni con i locatari.

I crediti commerciali a breve sono esposti al netto di un fondo svalutazione pari a 2.026 migliaia di euro (1.848 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). L'incremento pari a 178 migliaia di euro riflette il minore presumibile valore di realizzo di alcuni crediti da locazioni, anche in ragione dei possibili incrementi del rischio di credito delle singole controparti a seguito della pandemia di COVID-19.

### 31. Crediti verso società correlate

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu 2020	31 dic 2019
Credi Crediti verso controllanti	10.516	8.709
Credi Crediti verso collegate	246	157
Credi Crediti verso consociate	1.072	1.056
<b>TOTALE</b>	<b>11.834</b>	<b>9.922</b>

I crediti verso controllanti ammontano a 10.516 migliaia di euro e si riferiscono principalmente:

- per 8.438 migliaia di euro (6.832 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) al credito per l'IVA trasferita alla controllante nell'ambito della procedura di liquidazione dell'IVA del Gruppo Bastogi, cui Brioschi Sviluppo Immobiliare e le principali società da essa controllate partecipano con decorrenza dall'esercizio 2015;
- per 1.436 migliaia di euro (1.368 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai crediti di conto corrente verso la controllante Bastogi, fruttiferi di interessi al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread; il saldo del conto corrente di corrispondenza origina principalmente dalla regolazione di partite creditorie derivanti dall'accordo di consolidato fiscale;
- per 278 migliaia di euro (249 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai benefici correnti riconosciuti dalla controllante Bastogi in ottemperanza alla clausola di salvaguardia prevista dal contratto di consolidato fiscale.

I crediti verso consociate ammontano a 1.072 migliaia di euro e si riferiscono a posizioni creditorie vantate verso società sottoposte al comune controllo di Bastogi per rapporti di conto corrente (542 migliaia di euro) e, per la parte residua, per locazioni, interessi e prestazioni di servizi.

### 32. Altri crediti ed attività correnti

Ammontano complessivamente a 2.362 migliaia di euro (2.470 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e includono:

- per 1.600 migliaia di euro disponibilità liquide vincolate, le cui tempistiche di esigibilità non sono attualmente prevedibili, relative a una quota del corrispettivo di via Darwin depositato su un conto vincolato e altresì contro garantito da fidejussione;
- per la parte residua principalmente ratei e risconti attivi di costi di intermediazione su locazioni future, premi versati per polizze fideiussorie ed assicurazioni (per 322 migliaia di euro), crediti verso l'erario per IVA (106 migliaia di euro) nonché anticipi a fornitori (125 migliaia di euro).

### 33. Disponibilità liquide

Ammontano a 5.224 migliaia di euro (7.511 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono così composte:

Valori espressi in migliaia di euro		
	<b>30 giu 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
Depositi bancari	4.406	7.478
Assegni	791	0
Denaro e valori in cassa	27	33
<b>TOTALE</b>	<b>5.224</b>	<b>7.511</b>

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

Al 30 giugno 2020 depositi bancari includono importi vincolati per 34 migliaia di euro (2 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).



## PATRIMONIO NETTO

### 34. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

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

#### Azioni proprie

Il 29 aprile 2019 l'Assemblea degli azionisti di Brioschi Sviluppo Immobiliare ha autorizzato il consiglio di amministrazione a procedere con l'acquisto e la successiva disposizione, in una o più volte, di massime 30.000.000 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 3,8% circa del capitale sociale, per un periodo di diciotto mesi dalla data stessa. Il 1° agosto 2019, il consiglio di amministrazione ha dato avvio al programma di acquisto di azioni proprie. Successivamente, il 25 giugno 2020, l'Assemblea degli azionisti ha revocato la precedente delibera del 29 aprile 2019 per ragioni di prudenza a fronte della situazione di emergenza dovuta alla pandemia da Covid-19.

Al 30 giugno 2020, la Capogruppo detiene n. 8.569.932 azioni proprie, pari allo 1,088% del capitale sociale, per un ammontare complessivo di 728 migliaia di euro. Gli acquisti sono avvenuti a un prezzo medio complessivo di 0,0824 euro per azione. Nel corso del semestre sono state acquistate n. 2.394.396 azioni al prezzo medio per azione di 0,0828.

#### Riserve di capitale

La Capogruppo non dispone di riserve di capitale.

#### Riserve di risultato

La voce riserve di risultato evidenzia un valore negativo pari a 14.741 migliaia di euro (negativo per 7.394 migliaia di euro al 31 dicembre 2019). La variazione è principalmente attribuibile al riporto a nuovo della perdita di spettanza del Gruppo per l'esercizio 2019 (7.347 migliaia di euro).

#### Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto

La voce in oggetto evidenzia un valore negativo di 6.132 migliaia di euro (negativo per 6.816 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Milanofiori 2000, che evidenziano un valore negativo pari a 6.247 migliaia di euro (negativo per 6.924 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che

evidenziano un valore positivo pari a 115 migliaia di euro (positivo per 108 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

### **35. Capitale e riserve di terzi**

La voce in oggetto ammonta a 1.555 migliaia di euro (1.564 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Camabo Bologna per 1.401 migliaia di euro e di Milanofiori Energia per 250 migliaia di euro.

## **PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

La voce in oggetto ammonta a 47.499 migliaia di euro (98.028 migliaia di euro al 31 dicembre 2019).

Come già discusso nella Relazione intermedia sulla Gestione "Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre del 2020" le misure poste in essere dalle Autorità per la tutela della salute pubblica a fronte della diffusione della pandemia di Covid-19 stanno attualmente rallentando l'operatività del Gruppo nei diversi settori di attività. In particolare per il settore immobiliare a seguito delle limitazioni imposte agli orari di apertura di alcune attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e la successiva ordinanza di chiusura delle stesse, nonché i provvedimenti di interruzione delle attività ricreative e di intrattenimento (tra cui centri fitness e cinema), hanno creato una situazione di difficoltà per una parte significativa delle aziende che svolgono queste attività in immobili di proprietà del Gruppo tanto che numerosi conduttori hanno richiesto la sospensione dei canoni di locazione.

A causa di tale rallentamento il Gruppo ha richiesto al sistema creditizio una generale sospensione dei rimborsi delle linee capitale dei finanziamenti in essere.

In detto ambito la riduzione del valore della voce rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente riconducibile alle posizioni debitorie della controllata Milanofiori Sviluppo (58.306 migliaia di euro al 30 giugno 2020) che sono state contabilmente classificate come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto la richiesta sospensione di un pagamento (pari a circa 2,2 milioni di euro) dovuto al 30 giugno 2020 è stata sostanzialmente confermata dalle controparti bancarie solo successivamente alla data di riferimento.

Pertanto, al 30 giugno 2020 le quote esigibili oltre l'esercizio successivo dei finanziamenti in essere sono riferibili:

- per 25.902 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000, oggetto di una convenzione bancaria sottoscritta il 31 luglio 2013 (con efficacia il 6 agosto 2013), che ne ha ridefinito alcuni termini, ed in particolare la sospensione fino al 31 dicembre 2018 della previsione contrattuale di rimborso anticipato obbligatorio della tranche A per effetto di eventuali eccedenze di cassa originate dalla gestione operativa dei beni immobili a garanzia (c.d. "cash sweep"). La menzionata convenzione bancaria, modificativa del contratto di finanziamento ipotecario, prevede inoltre un meccanismo di rimborso anticipato in caso di superamento di determinati livelli di liquidità disponibile al

31 dicembre di ogni anno (cosiddetto “excess cash”). A tale fine non si evidenziano presupposti per procedere a rimborsi anticipati.

Le altre principali condizioni contrattuali di tale finanziamento sono le seguenti:

- scadenza: 2029 – è attualmente in corso di formalizzazione una modifica del contratto di finanziamento, richiesta e ottenuta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, che prevede, tra le altre, la sospensione del rimborso delle quote capitale per n. 3 rate (marzo, giugno e settembre) fino alla rata del 30 settembre 2020 inclusa, con conseguente posticipo della scadenza indicata;
  - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 325 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 14.457 migliaia di euro;
  - l'importo originario del finanziamento è garantito da ipoteca per 130.000 migliaia di euro;
  - nel 2011 sono stati stipulati tre contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi della tranche A del finanziamento strutturato per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2020 di 26.122 migliaia di euro; le coperture sono realizzate tramite contratti di Interest Rate Swap con scadenza fissata al 31 dicembre 2024 che prevedono il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up), al 30 giugno 2020 il tasso è pari al 4,15% che rappresenta il massimo tasso fissato;
  - il finanziamento è assistito dall'obbligo di rispetto di specifici parametri finanziari (covenant), calcolati sulla struttura finanziaria della società nonché sul valore dell'iniziativa immobiliare finanziata. Il mancato rispetto dei suddetti parametri finanziari potrebbe comportare in capo agli enti eroganti facoltà di richiedere il rimborso anticipato. Al 30 giugno 2020 i suddetti parametri non sono stati determinati in forza della sospensione del finanziamento concessa dalle controparti bancarie.
- per 17.506 migliaia di euro al mutuo di Brioschi Sviluppo Immobiliare relativo al consolidamento nel medio-lungo periodo dell'esposizione chirografaria complessiva. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
    - rimborso: rimborsi annui amortizing del debito residuo dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2024; dal 31 dicembre 2015 fino al 31 dicembre 2017 era previsto il rimborso annuo di 3.500 migliaia di euro (quota capitale e interessi);
    - scadenza: 2024;
    - tasso di riferimento: Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread di 400 basis points;
    - l'importo del finanziamento è garantito dalla concessione in garanzia della partecipazione pari al 49% della società collegata Camabo di titolarità di Brioschi Sviluppo Immobiliare;
    - il finanziamento è inoltre garantito da pegno diretto su 20 quote del fondo Numeria Sviluppo Immobiliare.
  - per 2.313 migliaia di euro all'erogazione del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
    - rimborso: rate trimestrali posticipate;
    - scadenza: 31 dicembre 2025 – la scadenza originaria è stata posticipata di 12 mesi in ragione della moratoria sul rimborso delle quote capitale concessa a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;
    - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 267 migliaia di euro;
    - tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 150 basis points;
    - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;

- per 1.635 migliaia di euro alla quota del mutuo erogato a Maimai a valere sull'immobile di Rottofreno (Piacenza). Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - scadenza: 2023 – è attualmente in corso di formalizzazione una moratoria di 12 mesi, richiesta e ottenuta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, sul rimborso delle quote capitale del finanziamento con conseguente corrispondente posticipo della scadenza indicata;
  - rimborso: 30 rate semestrali posticipate;
  - tasso di riferimento: Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 100 basis points;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 14.000 migliaia di euro;
- per 143 migliaia di euro ad un mutuo ipotecario di MIP2 a valere sull'immobile a Cagliari in via Mameli. Le condizioni di tale mutuo sono le seguenti:
  - rimborso: rate mensili posticipate;
  - scadenza: 2031;
  - tasso di riferimento: Euribor 1 mese maggiorato di uno spread di 165 basis points;
  - il debito avente scadenza superiore a 5 anni ammonta a 88 migliaia di euro;
  - l'importo originario del mutuo è garantito da ipoteca per 524 migliaia di euro;

A livello complessivo al 30 giugno 2020 a fronte del totale dei mutui e dei finanziamenti in essere sono iscritte ipoteche su immobili per circa 350.786 migliaia di euro.

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

Valori espressi in migliaia di euro

SOCIETA' UTILIZZATRICE	PROGETTO / ASSET IMMOBILIARE	VALORE CONTABILE ASSET	DEBITI FINANZIARI			FORMA TECNICA	SCADENZA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (*)
			BREVE	MEDIO - LUNGO	TOTALE			
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	Partecipazione in Camabo (Area AT1 a Rozzano)	45.818	4.250	17.506	21.756	consolidamento delle linee chirografarie	2024	
MIP2 srl	Immobile a Cagliari	1.221	13	143	156	mutuo ipotecario	2031	
Milanofiori Energia spa	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	4.470	130	2.313	2.443	mutuo ipotecario	2025	
Milanofiori 2000 srl	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	51.579	4.190	25.902	30.092	finanziamento strutturato Tranche A	2029***	covenant
	Medio piccole superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	2.560						
Milanofiori 2000 srl	Lotto piazza Area D4 ad Assago (Milano)	45.020	3.270	34.832	38.102	leasing finanziario	2028***	
Maimai srl	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	6.621	879	1.635	2.514	mutuo ipotecario	2023***	
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	49.878	23.114	0	23.114	mutuo ipotecario	2023	covenant
Milanofiori Sviluppo srl	Terreno a Monza	9.912	35.192	0	35.192	mutuo ipotecario (**)	2023	

(\*) con riferimento al rispetto dei covenants si faccia riferimento a quanto indicato in precedenza nella nota corrente

(\*\*) 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.

(\*\*\*) scadenze in corso di ridefinizione a seguito dell'ottenimento delle sospensioni al rimborso delle quote capitale come indicato nelle note 36 "Debiti verso banche (esigibili oltre l'esercizio successivo)" e 38 "Passività da Leasing".

### 37. Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità con l'aggiornamento dell'ESMA in riferimento alle "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi", si segnala che la Posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2020 è la seguente:

	Valori espressi in migliaia di euro	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>30 giu. 2020</b>	<b>31 dic. 2019</b>
A. Cassa	27	33
B. Altre disponibilità liquide	5.197	7.478
C. Titoli detenuti per la negoziazione	17	17
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>5.241</b>	<b>7.528</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>3.610</b>	<b>3.562</b>
F. Debiti bancari correnti	1	3
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	67.767	7.678
H. Altri debiti finanziari correnti	3.637	2.756
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>71.405</b>	<b>10.437</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)</b>	<b>62.554</b>	<b>(653)</b>
K. Debiti bancari non correnti	47.499	98.028
L. Obbligazioni emesse	0	0
M. Altri debiti non correnti	44.215	45.916
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>91.714</b>	<b>143.944</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>154.268</b>	<b>143.291</b>
RICONCILIAZIONE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
<b>Indebitamento finanziario netto - Relazione sulla gestione</b>	<b>156.295</b>	<b>145.270</b>
C. Titoli detenuti per la negoziazione	(17)	(17)
E. Crediti finanziari correnti (Crediti verso controllante )	(2.010)	(1.962)
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>154.268</b>	<b>143.291</b>

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

		Valori espressi in migliaia di euro					
	Note	31 dic. 2019	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		30 giu. 2020
			Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di Fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	36-43	105.709	8.090	0	0	1.468	115.267
Passività da Leasing	38	39.314	(667)	0	0	310	38.957
Altre passività finanziarie	42	9.440	0	0	(501)	0	8.939
<b>TOTALE</b>		<b>154.463</b>	<b>7.423</b>	<b>0</b>	<b>(501)</b>	<b>1.778</b>	<b>163.163</b>

La voce "Variazioni di capitale" riflette il flusso monetario netto dell'attività di finanziamento, che registra una generazione di cassa di 7.423 migliaia di euro come risulta dal rendiconto finanziario del periodo.

### 38. Passività da Leasing

Ammontano complessivamente a 38.957 migliaia di euro (39.314 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e risultano così suddivisi per scadenze:

- 35.320 migliaia di euro con scadenza oltre l'esercizio successivo (di cui oltre 5 anni 24.435 migliaia di euro);
- 3.637 migliaia di euro con scadenza entro l'esercizio successivo.

L'importo complessivo è relativo:

- per 38.102 migliaia di euro al contratto di vendita e retrolocazione stipulato dalla controllata Milanofiori 2000 relativo alle medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano). Alla data di riferimento era in corso di formalizzazione la moratoria, già richiesta e ottenuta a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, che prevede la sospensione del rimborso della quota capitale per un periodo di 12 mesi e che modifica di un corrispondente periodo la scadenza originaria prevista per il 2028.

Inoltre, è attualmente in essere un contratto di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere su circa due terzi del finanziamento per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2020 di 24.066 migliaia di euro; la copertura è realizzata tramite un contratto di Interest Rate Swap che prevede il pagamento di tassi fissi crescenti lungo la durata del finanziamento (Fix Payer Swap Step-up) con un massimo fissato al 4,1% (applicato a partire dal 1 gennaio 2020) e con scadenza il 31 dicembre 2024;

- per 495 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto di locazione con la consociata Varsity della sede operativa del Gruppo in Piazza della Conciliazione a Milano con scadenza fissata al 31 dicembre 2023. La locazione è trattata coerentemente a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 147 migliaia di euro al diritto d'uso relativo al contratto stipulato da Brioschi Sviluppo Immobiliare con la consociata Frigoriferi Milanese per l'utilizzo di spazi destinati ai server. Anche questo contratto è stato trattato in conformità a quanto previsto dall'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019;
- per 213 migliaia di euro ad altri diritti d'uso, principalmente relativi a contratti di locazione di autovetture, apparecchiature elettroniche e posti auto, siglati da alcune società del Gruppo e trattati come passività finanziarie IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019.

### 39. Fondi per rischi ed oneri

Ammontano a 4.851 migliaia di euro (4.847 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) così distinti:

	Valori espressi in migliaia di euro			
	31 dic. 2019	Incrementi	Decrementi	30 giu. 2020
Fondo per rischi e contenziosi in essere	195	0	0	195
Altri fondi	4.652	4	0	4.656
<b>TOTALE</b>	<b>4.847</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4.851</b>

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

La voce “Altri fondi” riflette principalmente le svalutazioni del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare effettuate in esercizi pregressi, oltre accantonamenti per possibili oneri futuri derivanti da imposte e tasse su beni immobiliari.

#### 40. Fondo trattamento di fine rapporto

Tale voce pari a 1.540 migliaia di euro (1.484 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) è rappresentata dal trattamento di fine rapporto relativo al personale dipendente in essere al 30 giugno 2020.

La movimentazione del “Fondo trattamento fine rapporto” nel corso del 2020 è stata la seguente:

	valori espressi in migliaia di euro
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>1.484</b>
Accantonamenti	92
Oneri Finanziari	4
(Utili)/Perdite attuariali	(7)
TFR trasferito e utilizzato	(33)
<b>Saldo al 30 giugno 2020</b>	<b>1.540</b>

#### 41. Passività per imposte differite

Ammontano a 3.853 migliaia di euro (3.939 migliaia di euro del 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente differenze temporanee imponibili derivanti dalla rateizzazione di alcune plusvalenze.

#### 42. Altre passività non correnti

Ammontano a 12.104 migliaia di euro (12.721 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 8.939 migliaia di euro a passività finanziarie relative agli strumenti derivati (9.440 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 2.157 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili oltre l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori (2.222 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 905 migliaia di euro a depositi cauzionali e caparre/acconti da clienti (941 migliaia di euro al 31 dicembre 2019);
- per 72 migliaia di euro alle quote di debiti tributari esigibili oltre l'esercizio (118 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) principalmente riconducibile alla società controllata Milanofiori 2000.

Le passività finanziarie per strumenti derivati si riferiscono alla valutazione a fair value dei contratti derivati stipulati a parziale copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse del finanziamento ipotecario (tranche A) e del contratto di leasing in capo alla società controllata Milanofiori 2000.

## PASSIVITA' CORRENTI

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

Ammontano a 67.768 migliaia di euro (7.681 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono alle quote a breve termine dei mutui e finanziamenti nonché ai conti correnti passivi ed al debito per interessi maturati sui finanziamenti in essere.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuta alle sospensioni dei rimborsi delle quote capitale di alcuni finanziamenti, ottenute dagli istituti di credito ma non ancora formalizzate alla data di riferimento.

In particolare l'incremento del valore della voce rispetto al 31 dicembre 2019 è principalmente riconducibile alle posizioni debitorie della controllata Milanofiori Sviluppo (58.306 migliaia di euro al 30 giugno 2020) che sono state contabilmente classificate come esigibili entro l'esercizio successivo in quanto la richiesta sospensione di un pagamento dovuto al 30 giugno 2020 è stata sostanzialmente confermata dalle controparti bancarie solo successivamente alla data di riferimento.

La quota a breve dei finanziamenti ammonta a complessivi 9.461 migliaia di euro e si riferisce:

- per 23.114 migliaia di euro relativi al finanziamento ipotecario a medio-lungo termine, dell'importo massimo complessivo di 129.000 migliaia di euro in più linee, sottoscritto da Milanofiori Sviluppo Srl e diretto a finanziare la realizzazione dei due edifici convenzionalmente denominati "U1" e "U3". Il 12 marzo 2020, in via precauzionale per ragioni di sicurezza sanitaria, il cantiere è stato temporaneamente sospeso. Dopo poco meno di due mesi, con il superamento della fase di massima emergenza sanitaria e il conseguente avvio della c.d. "fase 2", il 4 maggio 2020 sono riprese le attività e contestualmente l'utilizzo delle linee del finanziamento sviluppo che hanno consuntivato nuovi tiraggi nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2020 per circa 8.600 migliaia di euro.

Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:

- rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. La quota interessi e gli altri oneri connessi al finanziamento saranno finanziati mediante l'utilizzo della linea oneri, anch'essa rimborsata in unica soluzione alla data di scadenza finale.
- scadenza: 2023;
- tasso di riferimento: Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread di 200 basis points fino a scadenza. Sono inoltre previsti meccanismi di *step up* del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento.
- Il finanziamento prevede il rispetto del parametro finanziario di "Loan To Value" espresso dal rapporto tra l'importo capitale erogato e non ancora rimborsato delle linee capex e oneri e il più recente valore di mercato degli immobili; la prima misurazione è prevista al 42° mese successivo alla data di stipula e successivamente con cadenza annuale.
- In data 16 dicembre 2019 sono stati stipulati quattro contratti di copertura del rischio di variabilità dei tassi di interesse a valere sul 70% dell'esposizione per un valore nozionale complessivo al 30 giugno 2020 di 17.651 migliaia di euro. I contratti sottoscritti hanno la forma di *Interest rate Cap* che fissa l'oscillazione del tasso variabile Euribor 3 mesi ad un valore massimo pari a 0 basis points.



- per 35.192 migliaia di euro relativi all'accollo liberatorio da parte di Milanofiori Sviluppo Srl delle posizioni debitorie di Brioschi Sviluppo Immobiliare e Lenta Ginestra nei confronti di BNL. Le condizioni di tale finanziamento sono le seguenti:
  - rimborso: in unica soluzione alla data di scadenza finale fissata al 28 giugno 2023, con eventuale possibilità di prolungamento. Quota interessi corrisposta in due tranches, una alla data di primo utilizzo del finanziamento sviluppo di cui l'accollo fa parte e l'altra alla data di scadenza del finanziamento;
  - scadenza: 2023;
  - tasso di riferimento: tasso fisso allo 0,7% per i primi tre anni e successivamente 1,4% fino a scadenza. Sono previsti meccanismi di step up del tasso subordinati al realizzarsi delle condizioni di vendita degli immobili sottostanti il finanziamento sviluppo.
  - l'importo del mutuo è garantito da ipoteca di primo grado iscritta sul terreno a Monza per 50.400 migliaia di euro e da una ipoteca di secondo grado sugli immobili in fase di sviluppo siti nell'area del comprensorio "Milanofiori Nord" oggetto del finanziamento sviluppo sottostante l'accollo (sull'area insiste un'ipoteca fino a 141.862 migliaia di euro a fronte di un valore contabile al 30 giugno 2020 pari a 49.978 migliaia di euro);
- per 4.250 migliaia di euro alla quota a breve del finanziamento che ha consolidato le linee di credito chirografarie in capo a Brioschi Sviluppo Immobiliare;
- per 4.190 migliaia di euro alla tranche A del finanziamento ipotecario di Milanofiori 2000;
- per 879 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Maimai sull'immobile a Rottofreno (Piacenza);
- per 130 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario contratto da Milanofiori Energia sulla centrale di cogenerazione ad Assago (Milano);
- per 13 migliaia di euro alla quota a breve del mutuo ipotecario di MIP2 sull'immobile a Cagliari.

La voce include infine conti correnti passivi per 1 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare.

#### **44. Debiti Commerciali**

Ammontano a 20.979 migliaia di euro (21.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e sono originati prevalentemente da debiti per le attività di cantiere, ristrutturazioni, forniture di beni e prestazioni di servizi da fornitori vari, professionisti e consulenti, incluse le ritenute a garanzia e le opere di urbanizzazione da sostenere nell'ambito dei progetti immobiliari in via di sviluppo.

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

Si precisa che al 30 giugno 2020 risultano scadute posizioni per complessivi 2.934 migliaia di euro (227 migliaia di euro relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa) di cui 376 migliaia di euro in contestazione (zero relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa). Alla data di redazione del presente bilancio semestrale gli scaduti pagati successivamente il 30 giugno 2020 ammontano a 504 migliaia di euro. Su tali posizioni non si segnalano significative azioni da parte dei creditori.

## 45. Debiti tributari

Ammontano a 1.196 migliaia di euro (834 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono:

- per 768 migliaia di euro (423 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per imposte sugli immobili; tale importo si riferisce principalmente per 69 migliaia di euro (di cui 65 migliaia di euro sono relativi a Brioschi Sviluppo Immobiliare), a debiti scaduti relativi a IMU 2012, per 124 migliaia di euro alla quota esigibile entro l'esercizio di ICI 2011 e IMU 2012 il cui pagamento è oggetto di rateizzazione e per 564 migliaia di euro a debiti scaduti per acconti IMU 2020;
- per 262 migliaia di euro a ritenute operate nei confronti di dipendenti, parasubordinati e lavoratori autonomi;
- per 141 migliaia di euro (221 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per IRAP; tale importo è relativo per 92 migliaia di euro all'imposta corrente e al saldo dell'esercizio 2018 e per 90 migliaia di euro alle quote esigibili entro l'esercizio successivo dell'IRAP relativa agli anni 2012 e 2015, il cui pagamento è oggetto di rateizzazione in 5 esercizi;
- per 11 migliaia di euro a debiti per IRES;
- per 14 migliaia di euro altri debiti tributari.

## 46. Debiti verso società correlate

La voce è di seguito dettagliata:

	Valori espressi in migliaia di euro	
	30 giu. 2020	31 dic. 2019
Debiti verso controllanti	1.610	1.341
Debiti verso consociate	725	662
Debiti verso collegate e joint venture	1.368	1.211
<b>TOTALE</b>	<b>3.703</b>	<b>3.214</b>

I debiti verso controllanti ammontano a 1.610 migliaia di euro e si riferiscono per 692 migliaia di euro alla posizione debitoria di alcune controllate verso la controllante Bastogi per debiti fiscali trasferiti nell'ambito del consolidato fiscale, nonché per la parte residua a fatture ricevute e da ricevere per riaddebito di costi.

I debiti verso consociate per 725 migliaia di euro si riferiscono principalmente a fatture ricevute e da ricevere per prestazioni e riaddebito di costi.

I debiti verso collegate e joint venture ammontano a 1.368 migliaia di euro di cui 650 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) si riferiscono alle quote del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare richiamate ed ancora da versare e per la restante parte si riferiscono principalmente a debiti verso DueB per servizi amministrativi ed IT.

## 47. Altri debiti e passività correnti

Ammontano a 5.190 migliaia di euro (5.154 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente:

- per 1.600 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) a passività derivanti da corrispettivi variabili nell'ambito della vendita del complesso di via Darwin a Milano;
- per 880 migliaia di euro (740 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) ai debiti verso amministratori e sindaci;

- per 657 migliaia di euro (531 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per spese comprensoriali e condominiali relative al comparto Milanofiori Nord;
- per 454 migliaia di euro (1.064 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a ratei e risconti principalmente relativi a ricavi per affitti ramo d'azienda e locazioni di competenza futura, la variazione rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta al rilascio della quota di competenza dell'esercizio;
- per 422 migliaia di euro (130 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti per acconti e caparre sui preliminari di vendita immobiliare;
- per 332 migliaia di euro (336 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a debiti verso dipendenti per ratei ferie maturate e non godute e per la quota maturata delle mensilità aggiuntive;
- per 339 migliaia di euro (265 rispetto al 31 dicembre 2019) a debiti verso istituti di previdenza;
- per 131 migliaia di euro a debiti di natura commerciale esigibili entro l'esercizio, derivanti da specifici accordi con due conduttori.

## 48. Garanzie prestate ed altri impegni

### Garanzie prestate

Le garanzie prestate ammontano a 16.236 migliaia di euro (13.865 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono:

- per 7.200 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia prestata in favore di Accenture S.p.A. in relazione all'accordo quadro per la realizzazione dell'edificio U1 in corso di realizzazione nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.000 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) ad una garanzia rilasciata in favore di BNL e relativa al sostenimento di extra costi non pianificati nella realizzazione degli edifici U1 e U3 nel complesso di Milanofiori ad Assago (MI);
- per 4.578 migliaia di euro (2.207 migliaia di euro al 31 dicembre 2019) a fideiussioni rilasciate a favore dell'Ufficio IVA per la compensazione di crediti IVA di Gruppo. La variazione del periodo è dovuta al rilascio di nuove fideiussioni che hanno interessato Milanofiori Sviluppo (2.316 migliaia di euro) e Brioschi Sviluppo Immobiliare (56 migliaia di euro);
- per 458 migliaia di euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019) a fideiussioni rilasciate a Comuni per oneri e spese di urbanizzazione da sostenere.

### Impegni

Gli impegni ammontano a 30.654 migliaia di euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente all'impegno rilasciato al Comune di Assago in relazione al contributo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (28.269 migliaia di euro). Nel corso del 2019 è stata inoltre rilasciata una fideiussione dal Comune di Assago (2.301 migliaia di euro) quale garanzia per il futuro versamento del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici U1 e U3.

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

## 49. Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con società controllanti, società a controllo congiunto, imprese collegate e altre parti correlate a condizioni di mercato ritenute normali nei rispettivi mercati di riferimento, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. Si veda anche quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sul conto economico consolidato del primo semestre 2020 e del primo semestre 2019 sono riportati di seguito:

## Conto economico

	Valori espressi in migliaia di euro					
	30 giu. 2020	di cui parti correlate				
		Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.070	78	2	38	118	2%
Altri ricavi e proventi	405	0	2	0	2	0%
Variazioni delle rimanenze	5.509	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(339)	0	0	(257)	(257)	76%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(2.707)	(154)	(321)	(862)	(1.337)	49%
Costi per godimento beni di terzi	(50)	(33)	0	0	(33)	66%
Costi per il personale	(1.465)	0	0	(355)	(355)	24%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.424)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(20)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(1.021)	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.512)</b>	<b>(109)</b>	<b>(317)</b>	<b>(1.436)</b>	<b>(1.862)</b>	<b>-(74%)</b>
Risultato da partecipazioni	(84)	0	(84)	0	(84)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(45)	0	(45)	0	(45)	100%
Proventi finanziari	299	20	76	12	108	36%
Oneri finanziari	(3.044)	0	0	(11)	(11)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(5.386)</b>	<b>(89)</b>	<b>(370)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>35%</b>
Imposte del periodo	71	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(5.315)</b>	<b>(89)</b>	<b>(370)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>36%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(5.315)</b>	<b>(89)</b>	<b>(370)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.894)</b>	<b>36%</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 alle forniture di gas ed energia elettrica 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 (530 migliaia di euro) e al costo per l'esternalizzazione dei servizi amministrativi e IT (322 migliaia di euro) forniti dalla società DueB srl (società controllata congiuntamente con Bastogi). Per la parte residua trattasi principalmente di servizi resi da Bastogi e da alcune società sottoposte al comune controllo della stessa.

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

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

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 2019	Società controllanti	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.930	42	3	53	98	1%
Altri ricavi e proventi	3.183	0	0	13	13	0%
Variazioni delle rimanenze	4.278	0	0	0	0	0%
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(540)	0	0	(331)	(331)	61%
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	0	0	0	0%
Altri costi per servizi	(3.472)	(102)	(323)	(794)	(1.219)	35%
Costi per godimento beni di terzi	(72)	(38)	0	0	(38)	53%
Costi per il personale	(1.704)	0	0	(281)	(281)	16%
Ammortamenti e svalutazioni	(2.531)	0	0	0	0	0%
Altri costi operativi	(900)	0	0	0	0	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.088</b>	<b>(98)</b>	<b>(320)</b>	<b>(1.340)</b>	<b>(1.758)</b>	<b>(84%)</b>
Risultato da partecipazioni	(129)	0	(129)	0	(129)	100%
Ripristini/(Svalutazioni) di crediti finanziari	(12)	0	(12)	0	(12)	100%
Proventi finanziari	282	33	74	12	119	42%
Oneri finanziari	(3.865)	0	0	(13)	(13)	0%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.636)</b>	<b>(65)</b>	<b>(387)</b>	<b>(1.341)</b>	<b>(1.793)</b>	<b>110%</b>
Imposte del periodo	(453)	0	0	0	0	0%
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(65)</b>	<b>(387)</b>	<b>(1.341)</b>	<b>(1.793)</b>	<b>86%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ATTIVITA' CESSATE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(65)</b>	<b>(387)</b>	<b>(1.341)</b>	<b>(1.793)</b>	<b>86%</b>

Gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019 sono riportati di seguito:

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 2020	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	20.382	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	105.581	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	638	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.524	0	42.444	80	42.524	100%
Crediti verso società correlate	5.901	0	5.881	20	5.901	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	564	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.049	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>178.639</b>	<b>0</b>	<b>48.325</b>	<b>100</b>	<b>48.425</b>	<b>27%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	95.565	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	3.162	0	0	29	29	1%
Altri crediti verso società correlate	11.834	10.516	246	1.072	11.834	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.362	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	5.224	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>118.164</b>	<b>10.516</b>	<b>246</b>	<b>1.101</b>	<b>11.863</b>	<b>10%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>296.803</b>	<b>10.516</b>	<b>48.571</b>	<b>1.201</b>	<b>60.288</b>	<b>20%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	31 dic. 2019	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	21.100	0	0	0	0	0%
Investimenti immobiliari	107.032	0	0	0	0	0%
Attività immateriali	635	0	0	0	0	0%
Partecipazioni	42.608	0	42.528	80	42.608	100%
Crediti verso società correlate	5.894	0	5.894	0	5.894	100%
Altri crediti e attività finanziarie non correnti	634	0	0	0	0	0%
Attività per imposte anticipate	3.067	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>180.970</b>	<b>0</b>	<b>48.422</b>	<b>80</b>	<b>48.502</b>	<b>27%</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>						
Rimanenze	90.004	0	0	0	0	0%
Attività finanziarie detenute per la negoziazione	17	0	0	0	0	0%
Crediti commerciali	1.631	0	0	28	28	2%
Altri crediti verso società correlate	9.922	8.709	157	1.056	9.922	100%
Altri crediti ed attività correnti	2.470	0	0	0	0	0%
Disponibilità liquide	7.511	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>111.555</b>	<b>8.709</b>	<b>157</b>	<b>1.084</b>	<b>9.950</b>	<b>9%</b>
Attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>292.525</b>	<b>8.709</b>	<b>48.579</b>	<b>1.164</b>	<b>58.452</b>	<b>20%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

	30 giu. 2020	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	0%
Azioni proprie	(728)	0	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(14.741)	0	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.132)	0	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(5.306)	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>87.608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.555	0	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	47.499	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	35.320	0	0	366	366	1%
Fondi rischi ed oneri	4.851	0	3.400	0	3.400	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.540	0	0	325	325	21%
Passività per imposte differite	3.853	0	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.104	0	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>105.167</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>691</b>	<b>4.091</b>	<b>4%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
Debiti verso banche	67.768	0	0	0	0	0%
Passività da leasing	3.637	0	0	286	286	8%
Debiti commerciali	20.979	0	0	1.210	1.210	6%
Debiti tributari	1.196	0	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.703	1.610	1.368	725	3.703	100%
Altri debiti e passività correnti	5.190	0	0	1.204	1.204	23%
<b>Totale</b>	<b>102.473</b>	<b>1.610</b>	<b>1.368</b>	<b>3.425</b>	<b>6.403</b>	<b>6%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>207.640</b>	<b>1.610</b>	<b>4.768</b>	<b>4.116</b>	<b>10.494</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>296.803</b>	<b>1.610</b>	<b>4.768</b>	<b>4.116</b>	<b>10.494</b>	<b>4%</b>

Valori espressi in migliaia di euro  
di cui parti correlate

31 dic. 2019	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	(466)	0	0	0	0%
Riserve di risultato	(7.394)	0	0	0	0%
Utili (perdite) iscritti a patrimonio netto	(6.816)	0	0	0	0%
Utile (perdita) del periodo	(7.347)	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>92.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Capitale e riserve di terzi	1.564	0	0	0	0%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>94.056</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	98.028	0	0	0	0%
Passività da leasing	36.558	0	0	435	1%
Fondi rischi ed oneri	4.847	0	3.400	0	70%
Fondo trattamento di fine rapporto	1.484	0	0	319	21%
Passività per imposte differite	3.939	0	0	0	0%
Altre passività non correnti	12.721	0	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>157.577</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>754</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Debiti verso banche	7.681	0	0	0	0%
Passività da leasing	2.756	0	0	235	9%
Debiti commerciali	21.253	0	0	1.098	5%
Debiti tributari	834	0	0	0	0%
Altri debiti verso società correlate	3.214	1.341	1.211	662	100%
Altri debiti e passività correnti	5.154	0	0	988	19%
<b>Totale</b>	<b>40.892</b>	<b>1.341</b>	<b>1.211</b>	<b>2.983</b>	<b>14%</b>
Passività associate alle attività non correnti detenute per la vendita	0	0	0	0	0%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>198.469</b>	<b>1.341</b>	<b>4.611</b>	<b>3.737</b>	<b>5%</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>292.525</b>	<b>1.341</b>	<b>4.611</b>	<b>3.737</b>	<b>3%</b>

Di seguito gli effetti dei rapporti con parti correlate sul rendiconto finanziario di Gruppo del primo semestre 2020 e del primo semestre 2019:

RENDICONTO FINANZIARIO	30 giu. 2020	di cui parti correlate	Incidenza %	30 giu. 2019	di cui parti correlate	Incidenza %
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività operativa</b>	(9.207)	(1.321)	14%	(3.293)	(202)	6%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di investimento</b>	(241)	(50)	21%	5.745	(24)	0%
<b>Flusso monetario netto generato (assorbito) dall'attività di finanziamento</b>	7.161	0	0%	(4.798)	0	0%



Si riportano nel seguito i prospetti di dettaglio al 30 giugno 2020 relativi ai rapporti verso parti correlate della capogruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa:

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	71	208	4	12	295
Altri ricavi e proventi	0	28	0	0	28
Costi per servizi	(140)	(19)	(155)	(333)	(647)
Costi per godimento beni di terzi	(13)	0	0	0	(13)
Costi per il personale	0	0	0	(297)	(297)
Proventi finanziari	8	36	76	0	120
Oneri finanziari	0	(66)	0	(6)	(72)
<b>TOTALE</b>	<b>(74)</b>	<b>187</b>	<b>(75)</b>	<b>(624)</b>	<b>(586)</b>

Valori espressi in migliaia di euro

	Società controllanti	Società controllate	Imprese collegate e a controllo congiunto	Altre parti correlate	Totale parti correlate
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
Partecipazioni	0	72.367	45.835	80	118.282
Crediti verso società correlate	0	31.276	5.897	20	37.193
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>103.643</b>	<b>51.732</b>	<b>100</b>	<b>155.475</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>					
Crediti verso società correlate	1.433	8.078	238	13	9.762
<b>Totale</b>	<b>1.433</b>	<b>8.078</b>	<b>238</b>	<b>13</b>	<b>9.762</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.433</b>	<b>111.721</b>	<b>51.970</b>	<b>113</b>	<b>165.237</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	3.400	0	3.400
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	288	288
Passività da leasing	0	0	0	366	366
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>654</b>	<b>4.054</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>					
Passività da leasing	0	0	0	286	286
Debiti verso società correlate	364	20.622	955	296	22.237
Altri debiti e passività correnti	0	0	0	698	698
<b>Totale</b>	<b>364</b>	<b>20.622</b>	<b>955</b>	<b>1.280</b>	<b>23.221</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>364</b>	<b>20.622</b>	<b>4.355</b>	<b>1.934</b>	<b>27.275</b>

## 50. Informativa per settori operativi

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

CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.005	720	597	(252)	7.070
Altri ricavi e proventi	342	63	3	(3)	405
Variazione delle rimanenze	5.509	0	0	0	5.509
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(3)	(55)	(281)	0	(339)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(7.470)	0	0	0	(7.470)
Altri costi per servizi	(2.305)	(418)	(95)	111	(2.707)
Costi per godimento beni di terzi	(42)	(152)	0	144	(50)
Costi per il personale	(1.194)	(271)	0	0	(1.465)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.087)	(138)	(199)	0	(2.424)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(20)	0	0	0	(20)
Altri costi operativi	(987)	(28)	(6)	0	(1.021)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.252)</b>	<b>(279)</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>(2.512)</b>
Risultato da partecipazioni	(84)	0	0	0	(84)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	(45)	0	0	0	(45)
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.525)	(168)	(52)	0	(2.745)
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(4.906)</b>	<b>(447)</b>	<b>(33)</b>	<b>0</b>	<b>(5.386)</b>
Imposte del periodo					71
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>					<b>(5.315)</b>
<hr/>					
CONTO ECONOMICO	Immobiliare	Alberghiero	Energia	Elisioni Intersettoriali	30 giu. 2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.445	2.397	698	(610)	9.930
Altri ricavi e proventi	3.120	19	47	(3)	3.183
Variazione delle rimanenze	4.278	0	0	0	4.278
Acquisto di beni immobiliari e altri beni	(10)	(170)	(360)	0	(540)
Costi per servizi incrementativi delle rimanenze	(3.750)	0	0	0	(3.750)
Altri costi per servizi	(2.750)	(758)	(95)	131	(3.472)
Costi per godimento beni di terzi	(53)	(499)	(2)	482	(72)
Costi per il personale	(1.303)	(401)	0	0	(1.704)
Ammortamenti e svalutazioni	(2.172)	(162)	(197)	0	(2.531)
Altri costi operativi incrementativi delle rimanenze	(2.334)	0	0	0	(2.334)
Altri costi operativi	(848)	(41)	(11)	0	(900)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.623</b>	<b>385</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>2.088</b>
Risultato da partecipazioni	(129)	0	0	0	(129)
Ripristini/(svalutazioni di crediti finanziari)	(12)	0	0	0	(12)
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.327)	(201)	(55)	0	(3.583)
<i>di cui non correnti</i>	<i>(557)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(557)</i>
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.845)</b>	<b>184</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>(1.636)</b>
Imposte del periodo					(453)
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>					<b>(2.089)</b>

## 51. Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 52. Eventi successivi

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

## 53. Valutazione al Fair Value

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività (contratti di IRS precedentemente commentati alla Nota 42 e Interest rate Cap commentati in Nota 26) che sono valutate al fair value al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del fair value.

	Valori espressi in migliaia di euro			
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>30 giu. 2020</b>				
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	44	0	44
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(8.939)	0	(8.939)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(8.895)</b>	<b>0</b>	<b>(8.895)</b>
	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>31 dic. 2019</b>				
Strumenti finanziari derivati (CAP)	0	82	0	82
Strumenti finanziari derivati (IRS)	0	(9.440)	0	(9.440)
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>(9.358)</b>	<b>0</b>	<b>(9.358)</b>

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

per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Matteo Cabassi

**Brioschi e società controllate**

Allegato 1)

 ANALISI DELLE PRINCIPALI VOCT DEI BENI IMMOBILIARI, IMPIANTI E MACCHINARI E DELLE RIMANENZE  
 AL 30 GIUGNO 2020

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	4.470	Centrale di cogenerazione ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(3)	23.961
Milanofiori 2000 srl	13.962	Albergo H2C ad Assago (Milano)	Uso strumentale	(1)	
<b>TOTALE IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>18.432</b>				<b>23.961</b>
<b>INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.726	Centro commerciale a Latina (solo porzione Direzionale)	Investim. Immobil.	(2)	135.794
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	1	Terreno a Rozzano (Milano)	Investim. Immobil.	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Terreni a Genova	Investim. Immobil.	(4)	
Camabo Bologna srl	5.115	Tenuta Agricola e terreni a Castel Maggiore (Bologna)	Investim. Immobil.	(2)	
L'Orologio srl	2.644	Fabbricato a Milano	Investim. Immobil.	(2)	
Maimai srl	6.621	Immobile a Rottofreno (Piacenza)	Investim. Immobil.	(2)	
Milanofiori 2000 srl	33.618	Medio-piccole superfici commerciali, paracommerciali e ricettive Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Milanofiori 2000 srl	51.579	Grandi superfici commerciali Area D4 ad Assago (Milano)	Investim. Immobil.	(1)	
Sigma srl	1.220	Area Edificabile a Milano (Milano)	Investim. Immobil.	(2)	
<b>TOTALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>105.581</b>				
<b>RIMANENZE</b>					
Bright srl	400	Immobile in via Civita Castellanza, Corchiano (Viterbo)	Trading	(4)	8.977
Bright srl	7	Immobile a Pioltello (Milano)	Trading	(4)	
Bright srl	306	Immobile ad Anzio (Roma)	Trading	(4)	
Bright srl	370	Immobile a Omegna (Verbania)	Trading	(4)	
Bright srl	138	Immobile ad Albano Laziale	Trading	(4)	
Bright srl	32	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	19	Immobile a Genova	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	57	Immobile in via Bono Cairoli, Milano	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	155	Immobile a Cabiaglio (Varese)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	280	Immobile a Rho (Milano)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	658	Immobile in via Cascina Venina, Assago (Milano)	Trading	(4)	
IAG srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Le Arcate srl	1.260	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
Milanofiori 2000 srl	263	Parcheggio a Milano	Trading	(4)	
Milanofiori 2000 srl	1.850	Immobile ad Assago (Milano)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	1.910	Immobile a Quartu Sant'Elena (Cagliari)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	980	Parte del complesso immobiliare Le Arcate a Pula (Cagliari)	Trading	(2)	
S'Isca Manna srl	92	Complesso immobiliare primo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Trading	(4)	
Brioschi Sviluppo Immobiliare spa	4.720	Complesso immobiliare a Santa Cesarea Terme (Lecce)	Sviluppo	(1)	100.105
H2C Gestioni srl	1.175	Terreno a Treviso	Sviluppo	(2)	
H2C Gestioni srl	3.200	Terreno in Via Gallarate a Milano	Sviluppo	(5)	
Lenta Ginestra srl	9.912	Terreno a Monza	Sviluppo	(2)	
Lenta Ginestra srl	3.110	Terreno a Monza - Area "Torneamento"	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	9.430	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori 2000 srl	2.510	Unità residenziali ad Assago (Milano)	Sviluppo	(2)	
Milanofiori Sviluppo srl	49.878	Terreno edificabile e sviluppo immobiliare ad Assago (Milano)	Sviluppo	(1)	
Mip 2 srl	1.221	Immobile a Cagliari	Sviluppo	(4)	
Sa Tanca Manna srl	200	Terreno a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
S'Isca Manna srl	1.225	Complesso Immobiliare secondo lotto a Domus De Maria (Cagliari)	Sviluppo	(4)	
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>95.558</b>				<b>109.082</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>219.571</b>				<b>268.837</b>

(1) Perizia al 30 giugno 2020

(2) Perizia al 31 dicembre 2019

(3) Stima valore recuperabile al 30 giugno 2020

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

(5) Preliminare di Vendita

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

1. I sottoscritti Matteo Cabassi, Amministratore Delegato, e Alessandro Ticozzi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Brioschi Sviluppo Immobiliare S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2020.

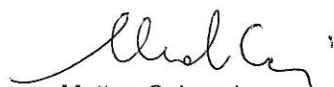
2. Si attesta, inoltre, che

2.1. il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020:

- è redatto in conformità ai principi contabili internazionali riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

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

Milano, 28 settembre 2020



Matteo Cabassi

(Amministratore Delegato)



Alessandro Ticozzi

(Dirigente preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari)



## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della  
Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Brioschi Sviluppo Immobiliare SpA e controllate (Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare) al 30 giugno 2020. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Brioschi Sviluppo Immobiliare al 30 giugno 2020, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

---

### *PricewaterhouseCoopers SpA*

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



### **Richiamo di informativa**

Senza modificare le nostre conclusioni, segnaliamo quanto indicato dagli amministratori in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale al paragrafo "Principi generali" delle note esplicative e al paragrafo "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Brioschi è esposto" della Relazione intermedia sulla gestione.

Milano, 30 settembre 2020

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Adriano Antonini".

Adriano Antonini  
(Revisore legale)